

## SMLOUVA O PODNÁJMU

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

DNE

10.5.2006

### SMLUVNÍ STRANY

1. Nájemce **Tesco Stores ČR a.s.**  
se sídlem Veselská 663, Praha 9 – Letňany, PSČ: 199 06  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vl. 1377  
IČ: 453 08 314  
DIČ: CZ 453 08 314  
zastoupená paní Monikou Milovanovič, na základě plné moci  
(dále jen „Nájemce“)
2. Podnájemce **Česká pošta, s.p.**  
se sídlem Olšanská 38/9, 225 99 Praha 3  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vl. 7565  
**odštěpný závod Jižní Čechy**  
se sídlem Senovážné náměstí 240, 370 81 České Budějovice  
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, spis.zn. A 2209  
IČ: 471 14 983 (02)  
DIČ: CZ 471 14 983  
bankovní spojení : 133715683/0300, ČSOB a.s.  
zastoupená panem Ing. Františkem Vondruškou, ředitelem OZ  
(dále jen „Podnájemce“)

### TÍMTO BYLO DOHODNUTO:

#### Článek I Vymezení pojmů

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

- „Účetní záznamy“ Znamenají veškeré knihy a jiné dokumenty a záznamy, jež jsou nebo mohou být dle názoru Nájemce uchovávány Podnájemcem pro účely zjištění a ověření obratu nebo které jsou nebo mohou být dle názoru Nájemce pro tento účel důležité, zejména veškeré účetní knihy a jiné dokumenty a záznamy, jež jsou nebo mají být uchovávány Podnájemcem v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a dále záznamy vytištěné registrační kontrolní pokladnou;
- „Den zahájení“ Znamená den zahájení Doby podnájmu, jak je vymezena v článku V této Smlouvy;
- „Společné prostory“ Znamenají části Centra Tesco, jež nejsou konkrétně pronajaty ani se neuvažuje, že by byly pronajaty nějakému

podnájemci, a části, jež mají být určeny ke společnému užívání uživatelů Podnájemce a jiných návštěvníků Centra Tesco včetně (případně):

- (a) přístupových cest, vstupních hal, komunikací, schodišť, eskalátorů, vnitřních pasáží, arkád, průchodů, pěších cest, odpočívadel a předváděcích prostor;
- (b) požárních únikových cest a schodišť;
- (c) výtahů;
- (d) sociálních zařízení;
- (e) veškerých parkovišť, obslužných prostor a chodeb;
- (f) veškerých trávníků a terénních a sadových úprav;

„Kč“	Znamená zákonnou měnu České republiky;
„Euro“	Znamená zákonnou měnu Evropské unie;
„Hrubý obrát“	Má význam uvedený v článku VI, odstavci 3 této Smlouvy;
„Domovní řád“	Znamená pravidla a nařízení určená Nájemcem, jež jsou blíže uvedena v Příloze III této Smlouvy a která mohou být příležitostně písemně upravována s tím, že taková změna bude předem písemně oznámena Podnájemci;
„Nájemce“	Znamená Tesco Stores ČR a.s. nebo kteréhokoli právního nástupce Tesco Stores ČR a.s.;
„Smlouva o podnájmu“	Znamená tuto smlouvu o podnájmu včetně jejích Příloh uzavřenou mezi Tesco Stores ČR a.s. jako Nájemcem a Česká pošta s.p. jako Podnájemcem;
„Provozní doba“	Znamená sedm (7) dní v týdnu od 9:00 do 21:00 od pondělí do neděle s výjimkou úprav a změn v souladu s Domovním řádem a Dnem zahájení, kdy je Podnájemce povinen otevřít Předmětné prostory k obchodování v 7:30 hodin, v opačném případě bude použito ustanovení o smluvní pokutě;
„Předmětné prostory“	Znamenají obchodní prostory č. jednotky SU 11+12+13, jež tvoří součást Centra Tesco s hrubou pronajimatelnou výměrou 77,9 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 Podnájemce k úhradě Nájemci za užívání Předmětných prostor v souladu s touto Smlouvou o podnájmu, jež je podrobněji uveden v článku VI této Smlouvy o podnájmu;
„Den zahájení platby nájemného“	Znamená Den zahájení, jak je vymezen v článku V této Smlouvy o podnájmu;
„Dny úhrady nájemného“	Znamenají dny úhrady nájemného dle článku VI. odst. 3 čtvrtletně v každém roce Doby podnájmu a „Den úhrady nájemného“ znamená kterýkoli ze Dnů úhrady nájemného S TÍM, ŽE Nájemce může kdykoli písemným oznámením Podnájemci tyto dny změnit a nahradit je jinými dny v roce

(období mezi nimiž se svou délkou nebudou lišit o více než čtyři dny);

**„Poplatek za služby“**

Platba za veškeré služby poskytované Nájemcem v rámci a/nebo v souvislosti s podnájmem nebytových prostor, jak je blíže vymezena v článku VII této Smlouvy o podnájmu, s výjimkou samostatně měřitelných služeb (spotřeba elektrické energie, vody, plynu), které budou fakturovány zvlášť na základě skutečné spotřeby ;

**„Prostředky k dodávce služeb“**

Znamenají veškeré kanalizační řady, odvodňovací kanály, trubky, strouhy, okapy, přívody, kanály, dráty, kabely, vedení, kouřovody a jakékoli jiné prostředky vedení;

**„Stanovená procentuální část“**

Znamená 0% (nula procent);

**„Podnájemce“**

Znamená Česká pošta s.p. nebo kteréhokoli právního nástupce Česká pošta s.p.;

**„Doba podnájmu“**

Znamená dobu trvání této Smlouvy o podnájmu, jež je blíže vymezena v článku V této Smlouvy o podnájmu;

**„Centrum Tesco“**

Znamená Nákupní centrum Tesco České Budějovice, na adrese J.Boreckého 1590, 370 00 České Budějovice 2, vybudovaném na pozemcích p.č. 2162/14, 2162/7, 2162/38, 2162/34, 2162/33, 2162/19, 1124/32, 1124/178, 1124/129, 2162/64, 2162/17, 2162/65, 1124/47, 1124/130, 1124/176, 1124/128, 1124/177, 1124/179, 2162/39, 1124/131, 1124/33, 1124/127, 1124/156, 1124/173, 1124/172, 1124/152, 1124/153, 1124/146, 1124/1, 2162/42, 2162/10, 2162/18, 2162/53, 2162/9, 1124/158, 2162/15, 1109, 2162/57, 1124/25, 1124/159, 2137/171, 2162/55, 2162/54, 1124/154, 1124/24, 2162/56, 2137228, 2155, 2161/1 v katastrálním území České Budějovice, obec České Budějovice, zapsaných na L.V 1742 vedeném Katastrálním úřadem České Budějovice, 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 obratu“**

Znamená každé po sobě jdoucí období 12 kalendářních měsíců počítané od 1.7.2006 do 30.6.2007 nebo takové jiné období, jež může Nájemce příležitostně nahradit;

**„DPH“**

znamená daň z přidané hodnoty.

**Článek II**  
**Poskytnutí podnájmu**

Nájemce prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu ze dne 10.5.2006 uzavřené se společností IMMORENT ČR s.r.o., se sídlem Praha 1, Národní 973/41, PSČ 110 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. 51256, IČ: 25118749 a společností OCCB a.s., se sídlem České Budějovice, Žižkova 309/12, PSČ: 37122, IČ: 26077604 zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vl. 1389,

právně přenechat do podnájmu část Centra Tesco a tímto přenechává do podnájmu Podnájemci Předmětné prostory na Doby podnájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou o podnájmu.

### **Článek III** **Předmět podnájmu**

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

### **Článek IV** **Účel podnájmu**

Nájemce přenechává do podnájmu Podnájemci Předmětné prostory k užívání jako obchodní prostory k provozování jeho obchodní činnosti, kterou je provozování základních poštovních služeb, on-line sazka terminálu, bankovních a peněžních služeb a prodej tiskovin. Podnájemce tímto souhlasí, že bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, který nemusí uvádět důvody svého rozhodnutí, nezmění způsob užívání.

### **Článek V** **Doba podnájmu**

1. Tato Smlouva o podnájmu nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami, který je uvedený v záhlaví této Smlouvy (dále jen „Den zahájení“) a bude pak v platnosti na dobu určitou v délce 5 let s přihlédnutím k ustanovení o skončení účinnosti v článku XIII této Smlouvy (dále jen „Doba podnájmu“).

2. Za předpokladu, že v době, kdy Podnájemce usiluje o uplatnění svých práv podle tohoto článku V:

a) se Podnájemce nedopouští porušení této Smlouvy o podnájmu; a

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

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

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

3. Podnájemce tímto uznává, že Centrum Tesco se dále staví a rozšiřuje a že pro tyto účely může Nájemce požadovat provedení podstatných úprav velikosti, tvaru a umístění Předmětných prostor (dále jen „Práce na úpravě“). Proto je tímto dohodnuto, že aniž by tím byla dotčena jiná práva na ukončení, jež může Nájemce podle této Smlouvy o podnájmu nebo ze zákona mít, má Nájemce kdykoli po skončení patnácti měsíců Doby podnájmu právo tuto Smlouvu o podnájmu pro účely provádění Prací na úpravě vypovědět:

- a) Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení.
- b) co nejdříve po doručení uvedené výpovědi Nájemce a Podnájemce zahájí jednání o přemístění Podnájemce do náhradních prostor v Centru Tesco za podmínek v podstatě stejných, jako jsou podmínky uvedené v této Smlouvě o podnájmu s výjimkou:
  - (i) výše Základního nájemného, které může být odlišné z hlediska velikosti pronajímané plochy, nikoliv základní sazby na m<sup>2</sup>;
  - (ii) Doby podnájmu;
  - (iii) Finanční spoluúčasti Nájemce na nákladech spojených s přemístěním zařízení Podnájemce. V případě, že nedojde mezi stranami k dohodě o přemístění z důvodů, že náhradní prostor nevyhovuje provozním normám a potřebám Podnájemce a výpověď bude účinná, je Nájemce povinen nahradit Podnájemci náklady vložené (po odečtení odpisů) do zařízení původní „provozovny“ a náklady spojené s likvidací a vyklizením;

s tím, že obě tyto věci smluvní strany projednají.

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

## Článek VI Nájemné

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

### Základní Nájemné

2. Nájemné za období ode Dne zahájení do 30.06.2006 činí 882,87 Euro, Základní nájemné od 1.7.2006 (včetně) Základní nájemné činí 4,- Euro za 1 m<sup>2</sup> Předmětných prostor měsíčně tj. 3.998,40 Euro za Předmětné prostory ročně.
3. Základní nájemné bude hrazeno Podnájemcem formou čtvrtletních plateb na základě daňového dokladu (faktury) Nájemce na jeho účet uvedený na daňovém dokladu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Smluvní strany sjednávají jako dny uskutečnění dílčího zdanitelného plnění vždy 5. den prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí tj. 5. ledna pro období od 1. ledna do 31. března; 5. dubna pro období od 1. dubna do 30. června, 5. července pro období od 1. července do 30. září a 5. října pro období od 1. října do 31. prosince běžného roku. Dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění za období od Dne zahájení platby nájemného do konce kalendářního čtvrtletí je Den zahájení platby nájemného. Základní nájemné bude hrazeno v Kč v přepočtu s použitím směnného kursu Euro střed vyhlášeným Českou národní bankou a platným v den vystavení daňového dokladu. V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl Podnájemci doručen 3. kalendářní den po odeslání. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy o nájmu s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Nájemcem.
4. Na konci každého Roku 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 Základního nájemného jiný srovnatelný index zveřejňovaný Eurostatem. O výši nového Základního nájemného bude Podnájemce 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 Podnájemce na základě daňového vrubopisu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Počínaje následujícím kalendářním čtvrtletím hradí Podnájemce upravené Základní nájemné Nájemci stejným způsobem, jak je uvedeno v článku VI, odstavec 3 této Smlouvy o podnájmu.

### **Společná ustanovení**

5. K Základnímu nájemnému nebo případně k Nájemnému podle obratu bude účtováno DPH podle platných předpisů, které Podnájemce uhradí spolu se Základním nájemným a ve stejnou dobu s ním. Podnájemce prohlašuje, že je plátcem DPH.
6. V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl Podnájemci doručen 3. kalendářní den po odeslání. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy o podnájmu s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Nájemcem.
7. Jakákoli platba podle této Smlouvy o podnájmu se považuje za uskutečněnou v době, kdy je připsána na bankovní účet Nájemce.
8. V případě, že Podnájemce bude s úhradou Základního nájemného nebo případně Nájemného podle obratu (v každém případě „Nájemné“) v prodlení po dobu čtrnácti dnů a více po lhůtě splatnosti, ať již byl o úhradu požádán či nikoli, pak je Podnájemce povinen uhradit Nájemci úrok z prodlení dle platných předpisů, který je splatný ve stejnou dobu jako dlužný nedoplatek.
9. Před datem uzavření této Smlouvy o podnájmu uhradil Podnájemce Nájemci jistotu za Předmětné prostory ve výši 68.601,67 Kč (která odpovídá výši čtvrtletní platby Základního nájemného a Úhrady na poplatek za služby a příslušné DPH z těchto částek) k zajištění náležitě a urychlené úhrady Podnájemcem veškerého Nájemného a plnění všech závazků Podnájemce na základě této Smlouvy o podnájmu (dále jen „Jistota“). Nebudou-li při skončení účinnosti této Smlouvy o podnájmu, jak je uvedeno v této Smlouvě o podnájmu nebo v souladu s příslušnými zákony, vyrovnány veškeré závazky a dluhy Podnájemce vůči Nájemci z této Smlouvy o podnájmu vyplývající, započítá Nájemce tyto závazky a dluhy Podnájemce vůči Jistotě. Dále bude tato Jistota použita Nájemcem k uvedení Předmětných prostor do stavu specifikovaného v čl. XIII odst. 5 v případě, že Podnájemce Předmětné prostory v takovém stavu nezanechá, případně k započtení vůči jiným pohledávkám, které Nájemce za Podnájemce má. Případná úroková sazba je rovna úrokové sazbě připsané Citibank a.s. na vklad v takové výši během doby trvání této Smlouvy o podnájmu.

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

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

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

„**Úhrada na poplatek za služby**“ znamená částku, která dle názoru Nájemce průběžně představuje objektivní odhad Poplatku za služby na příslušný Servisní rok; výše Úhrady na poplatek za služby za období ode Dne zahájení do 30.06.2006 činí 902,73 Euro, výše Úhrady na poplatek za služby od 1.7.2006 (včetně) do 31.12.2006 činí 4,09 Euro za 1 m<sup>2</sup> Předmětných prostor měsíčně.

3. V případě prodloužení Podnájemce s úhradou Poplatku za služby v řádném termínu pak bude z veškerých neuhrazených částek splatný úrok z prodloužení, a to za stejných podmínek, jak jsou uvedeny v článku VI, odstavec 16, této Smlouvy.
4. Náklady, výdaje a výlohy Nájemce, na něž je odkaz v článku VII, odstavec 1, této Smlouvy, pokud souvisejí s Předmětnými prostorami nebo vznikly v jejich prospěch, zahrnují:
  - a) Náklady na údržbu, opravu, úklid a výmalbu:
    - (i) nosné konstrukce kterýchkoli budov v rámci Centra Tesco jiných než ta, která je zahrnuta do tohoto podnájmu;
    - (ii) jakéhokoli ústředního vytápění, klimatizace, vzduchotechniky a kotlů na teplou vodu, přístrojů a zařízení a Prostředků k dodávce služeb v Centru Tesco, pod ním či na něm, jež slouží k užívání více než jednoho podnájemce Centra Tesco společně s Nájemcem a podnájemci v jiných částech Centra Tesco nebo ve Společných prostorech či jim sloužícím;
    - (iii) jakéhokoli protipožárního poplachového systému, protipožárního a detekčního zařízení včetně veškerého samočinného hasícího zařízení, hadic a suchého stoupacího vedení a veškerých prací nezbytných ke splnění veškerých doporučení příslušných orgánů ve vztahu k protipožárním opatřením a požadavků pojišťovny Nájemce;
    - (iv) jakéhokoli zařízení včetně poplachového zařízení, uzávěrů, překážek, prostředků kontroly, oplocení a osvětlení a služeb ostrahy k zajištění bezpečnosti Nákupního centra;
  - b) Osvětlení Společných prostor;
  - c) Údržbu, opravu, přestavbu, obnovu, umývání a čištění zdí, zábradlí a veškerých nádvoří, silnic, stezek, cest, vnějších únikových prostředků v případě požáru nebo jiné nouzové situace a Prostředků k dodávce služeb, jež jsou k dispozici k užívání uživatelům Centra Tesco společně s uživateli přilehlých nebo sousedních nemovitostí.
  - d) Zajištění ze strany Nájemce:
    - (i) celkové správy Centra Tesco bez ohledu na to, zda bude tato správa prováděna Nájemcem, externí společností pro správu nemovitostí nebo odbornými poradci či konzultanty či takovým jiným způsobem, který může Nájemce dle rozumného uvážení považovat za vhodný;
    - (ii) smluv o údržbě kterýchkoli mechanických zařízení a ústředního vytápění, klimatizace, vzduchotechniky a kotlů na teplou vodu, přístrojů a zařízení; a
    - (iii) zaměstnání pracovníků pro účely záležitostí uvedených v této Smlouvě či s nimi jinak spojené nebo pro účely bezpečnosti nebo údržby nemovitosti,

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

- e) Úhradu správcům, které Nájemce používá k celkové správě Centra Tesco.
  - f) Poskytování vytápění a/nebo klimatizace Nákupního centra.
  - g) Provádění prací nebo služeb jakéhokoli druhu, které Nájemce může dle rozumného uvážení považovat za nezbytné pro účely údržby nebo zdokonalení služeb v Centru Tesco a nákladů na takové služby důvodně poskytované Nájemcem ve prospěch Centra Tesco nebo v zájmu dobré správy.
  - h) Pojištění Centra Tesco včetně Předmětných prostor, avšak nikoli vnitřního zařízení Předmětných prostor.
  - i) Celkové propagace Centra Tesco včetně reklamy ve sdělovacích prostředcích, speciálních zahájení a 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 oddělení měřené služby (voda, plyn, elektrická energie, telefonní linka) poskytované k výlučnému užívání Podnájemci. Tyto služby se Nájemce zavazuje přeúčtovat Podnájemci 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. Nájemce po skončení každého Servisního roku vyhotoví a předá Podnájemci výkaz o konečném stavu výdajů za příslušný Servisní rok udávající výši Poplatku za služby za daný Servisní rok. Jakékoli opomenutí Nájemce zahrnout do takového výkazu částky vynaložené nebo závazky vzniklé v příslušném Servisním roce nebrání Nájemci v tom, aby takovou výši závazku zahrnul do vyúčtování za následující rok. Podnájemce má na písemnou žádost Nájemci právo nahlédnout do účetnictví týkajícího se Poplatku za služby, které Nájemce vede.
7. Úhrada na poplatek za služby bude hrazena Podnájemcem formou čtvrtletních plateb na základě daňového dokladu (faktury) Nájemce na jeho účet uvedený na daňovém dokladu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Smluvní strany sjednávají jako dny uskutečnění dílčího zdanitelného plnění vždy 5. den prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí tj. 5. ledna pro období od 1. ledna do 31. března; 5. dubna pro období od 1. dubna do 30. června, 5. července pro období od 1. července do 30. září a 5. října pro období od 1. října do 31. prosince běžného roku. Dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění za období ode Dne zahájení platby nájemného do konce kalendářního čtvrtletí je Den zahájení platby nájemného. Úhrada na poplatek za služby bude hrazena v Kč v přepočtu s použitím směnného kursu Euro střed vyhlášeným Českou národní bankou a platným v den vystavení daňového dokladu. V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl doručen Nájemci 3. kalendářní den po odeslání. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy o podnájmu s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Nájemcem.
8. Pokud Poplatek za služby za kterýkoli Servisní rok:
- a) přesáhne souhrn čtvrtletních plateb Úhrady na poplatek za služby, pak tento nedoplatek uhradí Podnájemce na účet Nájemce do 14 dnů ode výzvy Nájemce k úhradě. Dnem uskutečnění zdanitelného je den zaplacení. Nájemce se zavazuje vystavit na tuto platbu daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne zaplacení; nebo



- b) bude menší než uvedené platby, pak bude přeplatek započten Nájemcem Podnájemci jako záloha na další Poplatek za služby nebo (v Servisním roce, kterým končí nebo ve kterém skončila Doba podnájmu) bude vrácen Nájemcem Podnájemci.
9. Pokud se kdykoli během Doby podnájmu majetek tvořící Nákupní centrum na stálém základě zvýší nebo sníží nebo prospěch z kterýchkoli Služeb bude rozšířen na stejném základě na přilehlé či sousední nemovitosti nebo pokud dojde k některé další události, v jejímž důsledku nebude Poplatek za služby Předmětným prostorám odpovídat, pak se Poplatek za služby s účinností o začátku Servisního roku po takové události změní způsobem, který určí jako spravedlivý a přiměřený ve světle dané události znalec Nájemce, jehož rozhodnutí bude konečné.

### **Článek VIII** **Postoupení a další podnájem**

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

### **Článek IX** **Další závazky Podnájemce**

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

1. Bude zacházet s Předmětnými prostory s řádnou péčí a v souladu s Domovním řádem a ve všech dalších směrech bude plnit veškeré požadavky obsažené v Domovním řádu s tím, že Domovní řád může být Nájemcem příležitostně pozměněn. Podnájemce zajistí, aby všichni jeho zaměstnanci po celou Dobu podnájmu Domovní řád plnili.
2. Bude užívat Předmětné prostory v souladu s účelem této Smlouvy o podnájmu, jak je uveden v článku IV této Smlouvy.
3. Nebude provádět žádné úpravy ani změny Předmětných prostor ani Centra Tesco, pokud takové změny nebo úpravy nebudou uskutečňovány na základě předchozího písemného svolení Nájemce a/nebo v souladu s 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 Podnájemce odpovídat za úhradu veškerých nákladů na nezbytné stavební opravy a odstranění škody způsobených na nosné konstrukci následkem uvedených úprav nebo změn. Tímto je výslovně dohodnuto, že veškeré takové úpravy nebo změny nenavýší hodnotu Centra Tesco a/nebo případně Předmětných prostor a zůstávají majetkem Nájemce. Aniž by tím byla dotčena obecná povaha výše uvedeného, bylo dohodnuto, že zařizovací práce Podnájemce, jak se provádějí v souladu s Projektovou dokumentací odsouhlasenou Nájemcem a jsou v ní blíže uvedeny, zůstávají majetkem Podnájemce. V případě ukončení podnájemního vztahu se podnájemce zavazuje odstranit investice na vlastní náklady a nebezpečí a vrátit nájemci zpět 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 podnájmu 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 Nájemce a vybavení Předmětných prostor nebo je v případě poškození nebo zničení vyměněno novým vybavením a zařízením stejné kvality a hodnoty k dostatečné spokojenosti Nájemce.

5. Umožní Nájemci a jiným osobám zmocněným Nájemcem během Doby podnájmu vstup do Předmětných prostor za účelem jejich prohlídky a kontroly a ke zjištění, jakým způsobem jsou Předmětné prostory užívány a v jakém jsou stavu. Vstup bude realizován po dohodě s Podnájemcem a pouze za účasti pověřeného pracovníka Podnájemce.
6. Bude odpovídat za úhradu všech stávajících daní nebo daní, které vstoupí v platnost během Doby podnájmu, a to ve vztahu k užívání a provozování Předmětných prostor Podnájemcem.
7. Bude dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické, provozní a jiné interní předpisy Nájemce 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 podnájmu má Podnájemce právo stanovit si provozní dobu pro veřejnost dle vlastních potřeb, ale v zásadě bude usilovat o to, aby byla ve shodě s provozním a domovním řádem Nájemce.
9. Podnájemce 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. Ke krytí škod ze své podnikatelské činnosti má Podnájemce uzavřenu pojistnou smlouvu s limitem plnění 30.000.000,- Kč u pojišťovny Kooperativa a.s.. Podnájemce je povinen prokázat uzavření pojistné smlouvy ve lhůtě 7 dnů od podpisu této Smlouvy o podnájmu.

Nájemce neodpovídá Podnájemci za případné ztráty a škody vzniklé Podnájemci na jeho zásobách či zařízeních. Ke krytí majetkových škod dohodne Podnájemce odpovídající pojistnou smlouvu.

10. Podnájemce oznámí Nájemci neprodleně každou pojistnou událost vztahující se k Předmětným prostorám.
11. Aniž by tím byl dotčen jakýkoli jiný závazek Podnájemce pak do jednoho měsíce po upozornění Nájemce o závadném stavu Předmětných prostor, za který Podnájemce odpovídá (nebo okamžitě v případě nouzové situace) odstraní takové závady na své vlastní náklady ZA PŘEDPOKLADU, ŽE pokud Podnájemce nesplní požadavky takového upozornění, bude mít Nájemce 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 znalců) uhradí Podnájemce Nájemci na požádání a v případě, že tak neučiní, budou okamžitě Nájemcem vymahatelné.
12. Bude informovat Nájemce o:
  - a) konkursním řízením ve vztahu k Podnájemci do patnácti dnů od zahájení takového řízení;
  - b) veškerých změnách zápisu Podnájemce do obchodního rejstříku, zejména o změnách zapsaného obchodního jména a sídla společnosti; a/nebo
  - c) veškerých změnách údajů vztahujících se k registraci Podnájemce jako plátce DPH;
  - d) jakémkoli převodu, sloučení nebo splynutí nebo jakékoli závažné změně ve vlastnické struktuře / struktuře akcionářů Podnájemce nebo kterékoli jeho části.

Umožní Nájemci a kterékoli jiné osobě zmocněné Nájemcem po upozornění v dostatečném časovém předstihu (nebo okamžitě v případě nouzové situace) vstup do Předmětných prostor a jejich předvedení možnému podnájemci nebo kupujícímu Centra Tesco.

14. Odškodní Nájemce ve vztahu ke veškerým nákladům, výdajům, nárokům, řízení nebo požadavkům, jež mohou být vůči Nájemci, jeho pracovníkům, zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům vzneseny či jim mohou vzniknout ve vztahu k jakémukoli úrazu, nehodě, ztrátě nebo škodě jakéhokoli druhu na zdraví nebo majetku jakkoli způsobené nebo vzniklé v Předmětných prostorách.
15. Stane se členem sdružení podnájemců Centra Tesco nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po výzvě Nájemce, aby tak učinil.
16. Podnájemce se zavazuje nepoškozovat dobré obchodní jméno Nájemce činností svých zaměstnanců nebo zástupů, nepoužívat obchodní jméno, logo nebo ochrannou známku Nájemce bez jeho souhlasu.
17. Zabezpečit v souladu se z. č. 406/2000 a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy, aby podružné měřiče energií (elektřiny, plynu, vody, teple apod.) v Předmětných prostorách byly kalibrovány resp. označit národní ověřovací značkou a namontované v souladu s výše uvedenými předpisy k tomu oprávněnou osobou a dále písemné doklady o označení a kalibraci měřidel byly předané Nájemci. Případné sankce za nedodržení výše uvedených předpisů ponese v plném rozsahu Podnájemce

#### **Článek X** **Další závazky Nájemce**

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

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

#### **Článek XI** **Záruky Nájemce**

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

## Článek XII Záruky Podnájemce

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

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

## Článek XIII Porušení a ukončení účinnosti Smlouvy o podnájmu

1. Mění – li níže uvedeno jinak tuto Smlouvu o podnájmu je možno oboustranně vypovědět před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/90 Sb. písemnou výpovědí s 1 měsíční lhůtou, počínající běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Porušení závazků Podnájemce uvedených v bodech čl. IV, čl. VIII, čl. IX odstavcích 2, 3, 7, 8, 9, 20 a čl. XIX je důvodem k okamžitému odstoupení od této Smlouvy o podnájmu ze strany Nájemce.

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

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

Odstoupení je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení Podnájemci.

3. Podnájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v případě zhatí-li působnost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal v tří měsíční výpovědní době.

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

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

S výjimkou ustanovení článku XIV nesmí Podnájemce umisťovat bez předchozího písemného souhlasu Nájemce na vnitřní či vnější straně Předmětných prostor nebo Centra Tesco žádná označení, tabulky ani reklamy. Nájemce zcela dle vlastního uvážení rozhodne 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 Podnájemce hradí Podnájemce a budou uhrazeny do sedmi dnů po doručení žádosti Nájemce o jejich úhradu.

#### **Článek XV** **Oznámení**

Veškerá oznámení, jež musí být doručována podle této Smlouvy o podnájmu, budou v písemné podobě a lze je doručit osobně, faxovým přenosem (s následným doručením originálu některým jiným způsobem uvedeným v tomto článku) nebo doporučenou poštou. Oznámení na základě této Smlouvy se považují za doručená 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 zasíláno telefaxem, a během dvou pracovních dnů, bylo-li zasíláno doporučenou poštou.

ADRESA Nájemce: Tesco Stores ČR, a.s.  
Žitná 18, Praha 2, 120 00, Česká republika  
Fax: 234 079 181  
Kontaktní osoba: Monika Milovanovič

ADRESA Podnájemce: Česká pošta s.p.  
Odštěpný závod Jižní Čechy

Senovážné nám. 240/1, 370 81 České Budějovice, Česká republika  
Fax: 386 358 588  
Kontaktní osoba: Ing. František Vondruška

#### **Článek XVI** **Jazyk smlouvy**

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

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

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

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

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

#### **Článek XIX** **Mlčenlivost**

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

#### **Článek XX** **Rozhodné právo a rozhodčí řízení**

1. Tato Smlouva o podnájmu se řídí právním řádem České republiky a vykládá se v souladu s ním.
2. V případě jakéhokoli sporu vzniklého mezi smluvními stranami ve vztahu k ustanovením této Smlouvy o podnájmu ohledně placení Nájemného nebo Poplatku za služby nebo kteréhokoli jiného finančního závazku a zejména pak ve vztahu k Úpravě nájemného (kromě stanovení Nájemného podle obratu v souladu s článkem VI, odstavec 7, této Smlouvy o podnájmu), pak se každý takový spor postupuje k rozhodnutí nezávislému znalci, který:
  - a) bude osobou zaměstnanou u mezinárodně uznávané firmy odborných poradců v oblasti nemovitostí s kanceláři v České republice, bude plynně ovládat angličtinu a češtinu a

bude mít nejméně 3 roky praxe v určování nájemného u obchodních prostor v České republice;

- b) bude jmenován společně Nájemcem a Podnájemcem nebo pokud jeden z nich nevezme žádost druhého, aby poskytl při jmenování součinnost, do sedmi dnů dostatečně na vědomí, pak ředitel PriceWaterhouseCoopers v České republice (nebo nebude-li ředitel k dispozici nebo nebude schopen takové jmenování provést, pak nejbližší vedoucí pracovník uvedené společnosti, který bude k dispozici a bude schopen takové jmenování provést, nebo pokud nebude žádný takový vedoucí pracovník k dispozici nebo schopen, pak takový vedoucí pracovník profesního orgánu účetních, kterého Nájemce důvodně určí) na žádost buď Nájemce nebo Podnájemce podle toho, kdo o to první požádá;
  - c) o svém jmenování doručí Nájemci i Podnájemci oznámení;
  - d) posoudí jakákoli písemná prohlášení Nájemce nebo Podnájemce nebo v jejich zastoupení ohledně takové záležitosti, která obdrží od 28 dnů po takovém doručení, avšak jinak má neomezené právo tuto věc rozhodovat;
  - e) doručí oznámení o takovém výroku Nájemci a Podnájemci do dvaceti osmi (28) dnů po svém jmenování nebo ode dne převzetí posledního prohlášení učiněného kterýmkoli účastníkem Smlouvy o podnájmu nebo během takové jiné časové lhůty, jež může být určena na základě písemné dohody mezi smluvními stranami;
  - f) v případě, že nedoručí svůj výrok ve lhůtě uvedené v odstavci (e) tohoto článku, pak po uplynutí dalších 14 dnů buď Nájemce nebo Podnájemce bude mít právo zrušit své jmenování a postoupit spor náhradnímu nezávislému znalci, který bude všech dalších směrech jmenován v souladu s podmínkami tohoto článku;
  - g) kterému Nájemce a Podnájemce rovným dílem nebo v poměru, jak může znalec stanovit, uhradí řádný honorář a výdaje s tímto výrokem související.
3. Jakýkoli takový výrok učiněný podle odstavce 2 tohoto článku bude konečný a pro Nájemce i Podnájemce závazný.
4. Jakýkoli spor vzniklý z této Smlouvy o podnájmu, který není předmětem odstavce 2 tohoto článku, bude postoupen rozhodčímu řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR v Praze a v souladu s jeho rozhodčím řádem. Obě smluvní strany souhlasí, že přijmou a splní rozhodnutí, jež z takového řízení vyplyne.
5. Každý účastník smlouvy si hradí honoráře svých právních zástupců a jiné výdaje spojené s rozhodčím řízením vedeným v souladu s touto Smlouvou o podnájmu.

#### **Článek XXI** **Vzdání se práv**

1. Žádné neuplatnění ani opoždění smluvní strany s uplatňováním práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady takové smluvní strany podle této Smlouvy o podnájmu, ani žádný způsob jednání mezi účastníky smlouvy se nevykládá ani nefunguje tak, že by se jich tato smluvní strana vzdávala, ani jedno nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady nebrání žádnému jeho dalšímu uplatnění ani uplatnění kteréhokoli jiného práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady. Práva udělená touto Smlouvou o podnájmu jsou kumulativní a žádná práva poskytovaná ze zákona jimi nejsou dotčena.

Jakékoli neuplatnění postihu za porušení podmínek této Smlouvy o podnájmu 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 podnájmu.

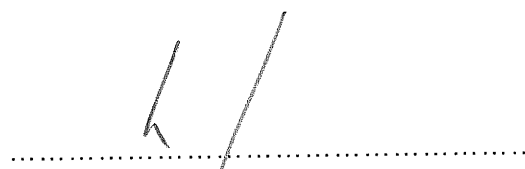
## Článek XXII Náklady

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


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



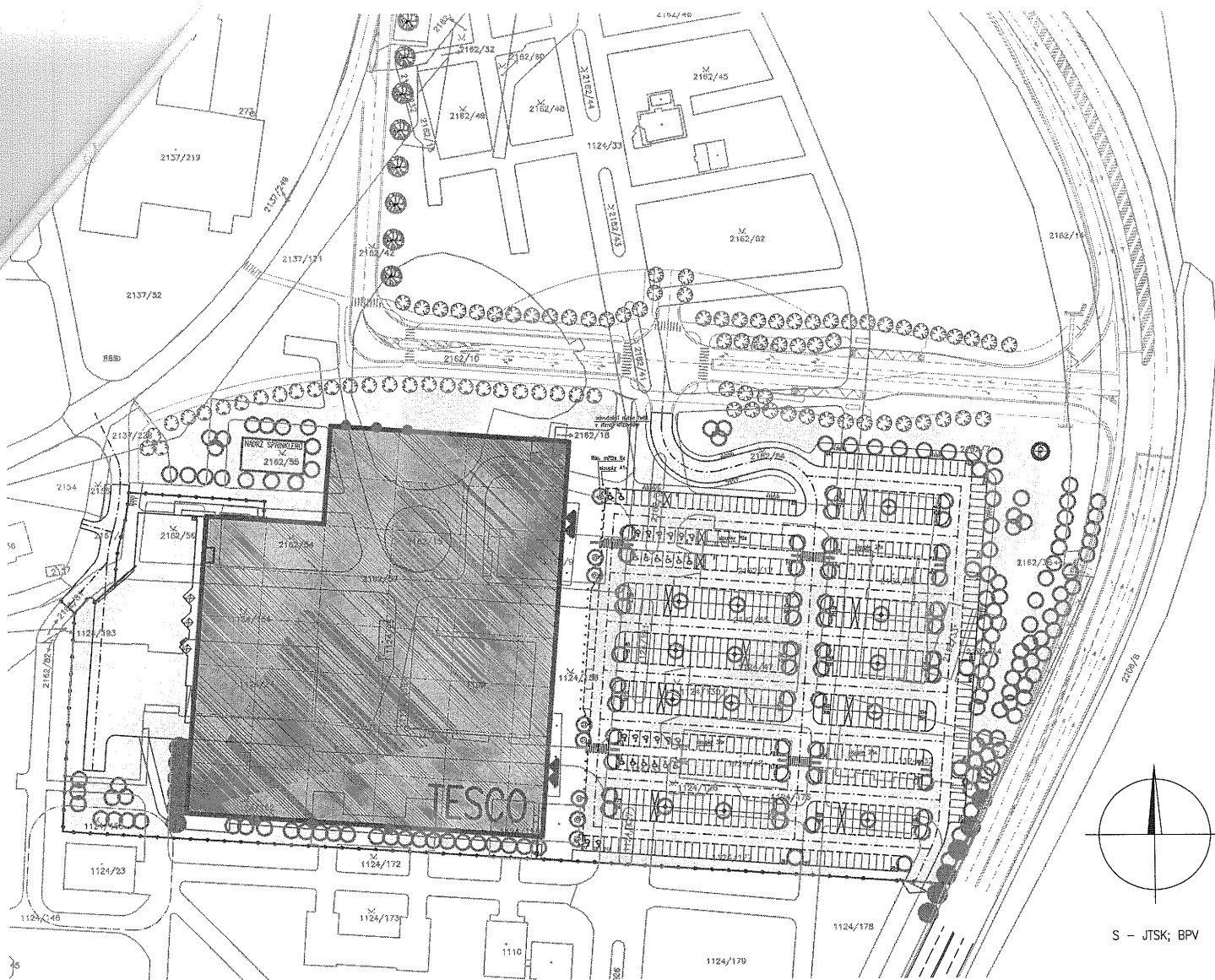
.....  
Monika Milovanovič  
za Tesco Stores ČR a.s.



.....  
Ing. František Vondruška  
za Česká pošta s.p.

 **ČESKÁ POŠTA, s.p.**  
odštěpný závod Jižní Čechy  
Senovážné nám. 240/1 -14-  
370 81 České Budějovice





S - JTSK; BPV

±0,000=383,65 m n.m.

**TESCO**

TESCO STORES ČR a.s.

Veselská 663

199 06 Praha 9 Letňany

RP	SO 02	ASR	0001	01	T
----	-------	-----	------	----	---

A + U DESIGN s.r.o. ARCHITEKTI BRŮHA & POLCAROVÁ  
 PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ, F. ŠRAMKA 24, Č.BUDĚJOVICE t: 038/7436898 audeign@audesign.cz

<b>au</b> DESIGN	VEDOUcí PROJEKTANT	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	KRESLIL
	ING. ARCH. D. POLCAROVÁ	ING. ARCH. D. POLCAROVÁ	F. KOPECKÝ Dipl. tech.
		F. KOPECKÝ Dipl. tech.	
INVESTOR TESCO STORES ČR a.s., Veselská 663, 199 06 Praha 9 - Letňany			
AKCE	<b>OBCHODNÍ CENTRUM VÝSTAVIŠTĚ SEVER ČESKÉ BUDĚJOVICE</b>		ČÍSLO VÝKRESU <b>01</b>
VÝKRES SITUACE			ČÍSLO PARE
STUPEŇ LP	MĚŘITKO	1:2000	DATUM 01-2005
FORMÁT 1x44	ČÍSLO ZAKÁZKY	Z/096-04	

**PŘÍLOHA II**  
**Plán a popis Prostor**



**PŘÍLOHA III**  
**Interní předpisy**

# OBCHODNÍ CENTRUM ČESKÉ BUDĚJOVICE

## DOMOVNÍ ŘÁD

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

Dne 10.5.2006  
Vydání č. 1

## I.

### Základní ustanovení

1. Tento Domovní Řád upravuje provoz objektu, vymezuje pravidla pro pohyb a chování osob v objektu. Všechny osoby jsou povinny se řídit pravidly, které upravuje tento Domovní Řád a dalšími směrnici a opatřeními, která konkretizují jeho ustanovení.
2. Ustanovení tohoto Domovního Řádu nezasahují do příslušných podnájemních smluv. Při vypracování tohoto řádu byla snaha o harmonizaci jeho ustanovení s provozními a nájemními podmínkami všech podnájemců. Pokud však existuje odchylka mezi podnájemní smlouvou příslušného podnájemce obchodní jednotky a tímto „Domovním Řádem“, platí ustanovení podnájemní smlouvy.

## II.

### Vymezení základních pojmů

Pro účely této směrnice se rozumí:

1. **Objektem** pozemek, budova, parkoviště, kancelářské a provozní prostory hypermarketu TESCO ČESKÉ BUDĚJOVICE, J.Boreckého 1590, 370 00 České Budějovice 2.
2. **Bezpečnostním incidentem**
  - a) porušení bezpečnostních pravidel nebo ustanovení právních předpisů,
  - b) narušení bezpečnostního režimu upraveného ostatními směrnici, či jiná událost s dopadem na bezpečnost osob, majetku nebo informací společnosti.
3. **Odpovědným pracovníkem** se rozumí ředitel HM, v případě, že není jmenován nebo v případě jeho nepřítomnosti, duty manager.
4. **Jinou osobou**

Zaměstnanec podnájemce obchodní jednotky v objektu nebo jeho subdodavatel nebo osoba, vykonávající pro podnájemce činnost na základě pracovněprávního nebo smluvního vztahu, který byl uzavřen mezi touto osobou a podnájemcem
5. **Zákazníkem/návštěvníkem** nakupující osoba s možností vstupu do společných prostor a sociálních zařízení.
6. **Dispečinkem** stanoviště řízení bezpečnostních požárních a technologických zařízení objektu se stálou službou 24 h denně, dispečerem jeho obsluha.
7. **Ostrahou** se rozumí pracovníci vnitřní bezpečnostní služby, kteří vykonávají pochůzkovou, strážní a kontrolní činnost v rámci denních rutin.
8. **Doba klidu** je doba následující po uzavření hypermarketu a obchodů podnájemců do okamžiku opětového otevření následující den. Otevírací doba je analogicky doba, po kterou jsou hypermarket a obchody jednotlivých podnájemců otevřeny.
9. **Zázemím obchodních jednotek** jsou chodby, sociální zařízení, převlékárny a denní místnost, které jsou určeny zaměstnancům obchodních jednotek.

## III.

### Popis Obchodního Centra

Obchodní Centrum v Českých Budějovicích je tvořeno jednopodlažní budovou, parkovištěm, příjezdovou komunikací.

2. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěné obchodní jednotky, nákupní pasáž, hypermarket TESCO, skladovací prostory TESCO a kanceláře a sociální zázemí TESCO. Zásobování hypermarketu je přes zásobovací dvůr s příjezdem zásobovací komunikací, zásobování obchodní jednotek přes hlavní vchod TESCO z parkoviště mimo prodejní dobu hypermarketu TESCO.
3. Vchod do zázemí a kanceláří TESCO je personální vrátnicí.
4. Objekt má centrální energocentrum s výměňkovou stanicí, trafostanicí, přípojkami médií, telefonní ústřednou a strojovnu sprinklerového systému. Přípojka vodovodu je v nároží objektu. Na straně objektu je hypermarket TESCO napojen na dešťovou areálovou kanalizaci, přípojky na splaškovou areálovou kanalizaci jsou na straně objektu.
5. Topení, chlazení a vzduchotechnika je zajištěna nástřešními klimatizačními a vzduchotechnickými jednotkami a soustavou fancoilů. Obchodní jednotky jsou větrány z prostoru pasáže, případně vlastním zařízením, pokud je instalováno.
6. Objekt je zabezpečen kamerovým systémem, nepřetržitou strážní službou a systémem EZS.
7. V objektu jsou instalovány 1 ks lapačů tuků z jídelních jednotek a ze zázemí hypermarketu TESCO.
8. Pro návštěvníky jsou k dispozici:
  - a. bankomat systému Eurocard/Mastercard/VISA
  - b. toalety s místy pro invalidy
  - c. přebalovací pult pro matky s dětmi
9. Podnájemci používají WC určené podnájemcům, pokud neurčí hygiena jinak. Potravinářské provozy musí mít svá samostatná sociální zařízení uvnitř podnájemní jednotky.

#### IV.

#### Otevírací doba

1. Otevírací doba hypermarketu Tesco je denně non stop.. Vedení hypermarketu může provést změnu, která bude ohlášena 5 dní před její účinností. V případě mimořádných prodejních akcí, pokud hypermarket TESCO upraví a rozšíří otevírací dobu, nejsou podnájemci obchodních jednotek povinni toto rozšíření dodržet.
2. Minimální otevírací doba provozovny je stanovena od 9:00 do 21:00 hod nebo od 8:00 do 20:00 hod 7 dnů v týdnu. Odlišnosti mohou být dojednány s každým podnájemcem v jeho podnájemní smlouvě. Podnájemce je oprávněn změnit své otevírací hodiny, stanovené v nájemní smlouvě nebo Domovním Řádem pouze na základě písemného souhlasu ředitele hypermarketu a Property managera, a to po následné úpravě příslušných odstavců podnájemní smlouvy.
3. Podnájemce je povinen mít otevřeno během státních svátků a je povinen dodržet otevírací dobu stanovenou Domovním Řádem. Pokud se hypermarket rozhodne, že nebude o státní svátek otevírat, je povinen informovat o této skutečnosti podnájemce se 48 hodinovým předstihem a podnájemce není povinen otevírat.
4. Je-li provozovna z technických důvodů nebo kvůli inventuře dočasně uzavřena, podnájemce je povinen o této skutečnosti písemně zpravit ředitele příslušného hypermarketu Tesco a Property managera se 48 hodinovým předstihem, přičemž je musí rovněž informovat o datu a délce trvání této skutečnosti. Pokud však povaha celé události podnájemci znemožňuje podat tyto informace včas, je nutno tak učinit nejpozději v den inkriminovaného uzavření dané prodejny. Pokud bude inventura nebo zásobování prováděno mimo

otevírací dobu , požaduje hypermarket zvýšit bezpečnostní ostrahu o 2 pracovníky bezpečnostní služby Tesco na náklady podnájemce, který provádí inventuru nebo zásobování.

5. Obchodní centrum lze uzavřít v případě nouze. O takovém uzavření rozhoduje ředitel nebo pověřená osoba v případě jeho nepřítomnosti. V případě přerušení provozu Obchodního centra, které nevzniklo vinou nájemce, nájemce neodpovídá podnájemci za škody vzniklé podnájemci z důvodu prostoje.

## **V. Bezpečnost**

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

## **VI. Pohyb osob**

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

## **VII. Klíče a karty**

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

## **VIII. Pravidla pro užívání objektu nájemci**

1. V objektu je zakázáno spát nebo přespávat.



Podnájemci budou dodržovat pravidla a ustanovení, na základě kterých jim bylo vydáno příslušné stavební povolení, nebudou umisťovat žádné předměty do prostor nákupní pasáže, umisťovat reklamu na jiných místech, než která byla k tomuto účelu určena.

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

Technické problémy, výpadky v zásobování médií, nefunkčnost některých zařízení ve společných částech objektu je třeba hlásit vedoucímu údržby. V případě technických problémů na zařízení v obchodní jednotce, správce zjistí rozsah závady a pokud není toto předmětem záruky dodavatele a správce má kapacitní možnosti k provedení opravy a závada je odstranitelná bez nároků na náhradní díly, provede toto odstranění.

## X. Recepce

1. Pro podnájemce a návštěvníky objektu je k dispozici recepční informační služba.
2. Na informační přepážce pro zákazníky jsou k dispozici letáky a informační materiály k objektu a jsou podávány informace návštěvníkům ohledně dispozice objektu. Je možnost zavolat taxi.
3. V době od 9,00 do 15,00 je k dispozici pracovník údržby, který dohlíží na správný chod všech společných technických zařízení v objektu a provádí drobné opravy.
4. V době od 7,00 do 22,00 je přítomen odpovědný pracovník správce.
5. Informační přepážka pro zákazníky slouží jako místo pro pomoc návštěvníkům v případě ztráty dítěte nebo zvířete, v případě krádeží a incidentů, ztrát a nálezů. Je tam možné poskytnout první pomoc a je tam umístěna lékárnička.

## XI. Ostatní ujednání

1. Ve všech prostorách objektu je zakázáno kouření.
2. Správce a nájemci obchodních jednotek vynaloží veškeré úsilí na udržování pořádku a čistoty v objektu.
3. Na základě písemné žádosti odpovědného pracovníka (v naléhavých případech i po verbální nebo telefonické domluvě) umožní podnájemce vstup pracovníků do obchodní jednotky za účelem provedení potřebných kontrol, oprav a revizí zařízení. (např. sprinklerový systém, čidla EPS, hasicí přístroje, slaboproudé rozvody, desinfekce, deratizace atd.)
4. Vstup na střechu objektu nebo do technického zázemí je jen v doprovodu pracovníka ostrahy nebo pracovníka správce.
5. Podnájemci jsou povinni shromažďovat odpadky do plastických pytlů, které si pak po dohodě s vnitřní bezpečnostní službou odnáší do plastových kontejnerů na komunální odpad na zásobovací rampě Hypermarketu. Podnájemci jsou povinni dodržovat předpisy ohledně třídění odpadů. V případě, že podnájemce produkuje nebezpečný nebo živočišný odpad musí ho likvidovat na vlastní náklady. Tento odpad nesmí být likvidován jako komunální. Odpadky nelze vyhazovat do odpadkových košů umístěných v okolí Hypermarketu nebo na parkovišti.
6. Každý podnájemce obchodní jednotky je povinen sdělit správci odpovědnou osobu, včetně telefonického kontaktu, se kterou správce projedná případný bezpečnostní incident, požár nebo jakoukoliv událost v obchodní jednotce nebo v objektu.
7. Informace sdělovacím prostředkům ohledně objektu je oprávněn podávat pouze odpovědný pracovník správce, ředitel Hypermarketu. V objektu je zakázáno fotografování a filmování bez souhlasu správce.
8. V případě zájmu podnájemce o pronájem další obchodní plochy nebo o změnu obchodních podmínek stávající podnájemní smlouvy, kontaktujte prosím Tesco Stores ČR a.s., Assets & Estates Department, Žitná ulice č. 18, 120 00 Praha 2, Tel: 02 – 234 079 179, Fax: 02 – 234 079 181.

**XII.****Komunikace správce s podnájemci**

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

**XIII.****Poplatky za služby**

1. Každá obchodní jednotka je vybavena vlastním kalibrovaným ocejchovaným elektroměrem, vodoměrem. Na základě pravidelně odečítaných údajů z těchto měřidel sestavuje správce vyúčtování poplatků za média. Co nemá měřidlo určuje se paušálem podle velikosti podnájemní plochy. (teplo, klimatizace apod.) Média spotřebovaná ve společných prostorech se vyúčtují dle podílu jednotlivých obchodních jednotek na celkové prodejní ploše.
2. Pokud některá z obchodních jednotek využívá služby organizované nebo objednané správcem, jsou tyto služby předmětem vyúčtování podle podílu příslušné obchodní jednotky na těchto službách. Pokud není stanoveno jinak, jako poměr se bere podíl obchodní jednotky na celkové prodejní ploše objektu.
3. Každá jednotka platí pravidelně kvartální zálohy na poskytované služby v souladu se svou podnájemní smlouvou. Správce jednou ročně provede vyúčtování služeb s přihlédnutím k podílu každé obchodní jednotky. Na základě takového vyúčtování vystaví daňové doklady na přeplatky a nedoplatky v souladu s podnájemními smlouvami.
4. Média, tj. elektřinu, vodu, atd. přefakturuje správce dle klíče v odst. (1) vždy po obdržení příslušné faktury od dodavatele médií.
5. Splatnost faktur je stanovena v příslušné podnájemní smlouvě, faktury vystavované na nájemné vystavuje správce vždy 15 dní před datem splatnosti s kurzem CZK/Euro ke dni vystavení faktury. Datum splatnosti nájemného je v souladu s nájemní smlouvou.

**XIV.****Pošta, telefony, adresy**

1. Přesná adresa objektu je: Obchodní Centrum Tesco České Budějovice, J.Boreckého 1590, 370 00 České Budějovice. Příchozí poštu do objektu doručuje pošta České Budějovice. Odchozí poštu řeší každý podnájemce individuálně.
2. Objekt je vybaven centrální telefonní ústřednou s předvolbou **385 104 XXX**, telefonní seznam včetně vnitřní provolby je k dispozici v kanceláři správce.
3. V případě havárie, bezpečnostního incidentu, požáru nebo jiné závažné události, kontaktujte prosím následující telefonní čísla:
  - a) dispečink ostražky objektu 607
  - b) vedoucí údržby 608

c) recepce	111
d) záchranná služba	155
e) hasiči	150
f) Policie ČR	158

## XV. Úklid a údržba

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

## XVI. Požární předpisy

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

Podnájemce zajistí, na vlastní náklady, pro vedoucího zaměstnance pronajímaných prostor **Školení o požární ochraně vedoucích zaměstnanců**, které organizuje nájemce na základě oboustranně dohodnutého termínu. Tento vedoucí zaměstnanec následně proškolí všechny ostatní zaměstnance podnájemce. O školení provede písemný záznam, který bude trvale k dispozici v prostoru provozovny k nahlédnutí, jak ze strany pracovníka Hypermarketu, tak státních kontrolních orgánů.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zazní-li protipožární poplach, podnájemce a jeho personál v žádném případě nesmí začít sbírat osobní věci (svršky, zavazadla apod.), vyvolávat paniku.

## XVII.

### Evakuace objektu

1. Evakuace objektu se řídí Evakuačním plánem.
2. Evakuaci objektu vyhláší služba konající manager hypermarketu TESCO v případě požáru, živelných pohrom, výhružné zprávy, nálezu nebezpečného předmětu a jiného ohrožení majetku a zdraví osob v objektu.
3. Evakuace je řízena z dispečinku objektu a podnájemci odpovídají za postup svých zaměstnanců v souladu s evakuačním plánem, včasné plnění pokynů dispečera objektu, případně velitele zásahu Policie ČR.
4. V případě částečné evakuace zajistí dispečer objektu informování příslušného podnájemce a ten v součinnosti s ostrahou objektu umožní její provedení. Částečnou evakuaci vyhlásí dispečer v případě

oruchy nebo bezpečnostního incidentu, který ohrožuje majetek nebo zdraví osob pouze lokálně a nemá bezprostřední vliv na další aktivity v Obchodním centru.

5. V případě úplné současné evakuace objektu postupují podnájemci následujícím způsobem:

- Podnájemce zajistí odbavení zákazníka, požádá ostatní zákazníky, aby z technických důvodů opustili obchodní jednotku. Podnájemce učiní všechna interní opatření ohledně tržby, trezorů, cenností a dalších důležitých opatření podnájemce.
- Je vysíláno hlášení k okamžitému opuštění objektu, odpovědný pracovník podnájemce spolu s ostatními zaměstnanci obchodní jednotky je zodpovědný za vytlačení nakupujících z obchodní jednotky. Ostraha vytlačí zákazníky únikovými východy z objektu na parkoviště. Ostraha zajistí blokadu příjezdu na parkoviště.
- Podnájemce vypne přívod elektrické energie a plynu a opustí prodejnu v nezamčeném stavu. Odpovědný pracovník podnájemce s klíči od prodejny se shromáždí na parkovišti před kanceláři správce u rohu budovy. Odpovědný pracovník podnájemce je odpovědný za kontrolu svých zaměstnanců, že opustili prostor obchodní jednotky.
- Ostatní zaměstnanci podnájemce a zákazníci se shromáždí na parkovišti v minimální vzdálenosti 20 m od pláště budovy.
- Technik objektu zajistí vypnutí přívodu plynu a elektriny do celého objektu.
- Dále se všichni řídí pokyny velitele zásahu Policie ČR.

6. Podrobněji popisuje činnosti v případě evakuace „Evakuační plán“.

7. Veškerá bezpečnostní rizika a incidenty v areálu Obchodního centra je povinen každý zaměstnanec nebo jiný pracovník podnájemce bezprostředně ohlásit na dispečink objektu. Každý podnájemce odpovídá za to, že jeho zaměstnanci a ostatní pracovníci se během každého incidentu řídí pokyny dispečera objektu.

8. V souladu s příslušnými předpisy vykoná správce nejméně 1 x ročně cvičnou evakuaci za účelem sladění a koordinace činností podnájemců, hypermarketu TESCO, kanceláří TESCO včetně pracovníků ostrahy, úklidu a údržby Obchodního centra. Oznámení o takové evakuaci bude doručeno podnájemcům písemně v dostatečném časovém předstihu.

### XIII.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice je doručena všem podnájemcům a je přílohou Smlouvy o podnájmu. Na požádání doručí správce verzi v anglickém jazyce. Podnájemce odpovídá za seznámení svých zaměstnanců a subdodavatelů s tímto předpisem.
2. Jestliže je některé z ustanovení této směrnice v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, je neplatné a jeho znění nahrazují příslušná ustanovení obecně závazných právních norem.
3. Rozpornost dílčích ustanovení této směrnice nemá vliv na platnost ostatních ustanovení této směrnice. V případě sporu mezi českou a anglickou verzí této směrnice je řídicí ustanovení v české jazykové mutaci.
4. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 10.5.2006.

**PŘÍLOHA IV**  
**Specifikace vybavení obchodní jednotky**

## FIT-OUT TESCO ČESKÉ BUDĚJOVICE

Standard Strip Mall - concession units Fit-Out Specifications  
 SU (shop unit), FU (food unit), Pharmacy

LEASEHOLD - HO1  
 SHELL

č.	Popis položky	OCCB	Tesco	Tenant	poznámky
<b>KONSTRUKCE</b>					
1.00	Konstrukce podlahy				
1.01	Drátkobetonová deska	X			-15mm
1.02	Keramická dlažba		X		
<b>1.10 Zdi (dělicí příčky)</b>					
1.11	SDK příčky dělicí mezi jednotkami vč. zastěrkování spojů a nátěru (bílá RAL 9010)	X			pouze mezi jednotkami, ne vnitřní dispozice
1.12	SDK příčky uvnitř jednotky vč. zastěrkování spojů a nátěru (bílá RAL 9010)			X	
1.13	SDK nadpraží (bulkhead) včetně nátěru vč. zastěrkování spojů a nátěru (bílá RAL 9010)	X			čelo spuštěno 3,5m nad čistou podlahu, pás pro nápisy výšky 1m bílý
1.14	Obklady			X	příp. jiná povrchová úprava
<b>1.20 Zavěšený podhled</b>					
1.21	Zavěšený podhled, perforovaný 600 x 600 mm, plast mřížka		X		
1.22	Zavěšený podhled, plný 600 x 600 mm		X		jen tam, kde je nutné podle hygieny, jinak podle 1.21
<b>1.40 Výkladce/ Dveře / okna</b>					
1.41	Vstup do jednotky - Prosklený výkladec vnitřní AL, bezp.sklo, barva bílá, v případě požadavku pož.zprávy částečně perforována (odtah kouře)		X		ALTERNATIVNĚ rolovací mříž, bezpečnostní, nerez nebo pozink
1.42	Prosklený výkladec vnější (do fasády) s dveřmi	X			FU
1.43	Mříže, žaluzie na oknech jednotky ve fasádě	X			Pharmacy
1.44	Vnější okna ve fasádě	X			Pharmacy
<b>TZB &amp; Elektro</b>					
<b>2.00 Větrání + Topení</b>					
2.01	Přípojka na UT ukončeno uzávěrem, a měřičem 300 cm od podlahy	X			FU DN 40, SU DN 20
2.02	Nástřešní vzduchotechnické jednotky			X	FU a Pharmacy
2.03	Ocelová konstrukce pro uchycení VZT jednotek na střeše	X			
2.04	Výměna vzduchu a topení z hypermarketu; přívod přes čelní stěnu z prodejny a odsávání v zadní části jednotky, nastavitelná mřížka	X			v rozsahu nutném dle ČSN
2.05	Vnitřní rozvody VZT			X	



PŘÍRUČKA NÁJEMCE PRO KOMPLETACI OBCHODNÍ JEDNOTKY

2.06	Vnitřní rozvody UT a topná tělesa pod okny, výkladci a obvod.stěn, termostat.hlavice	X			
2.10	Stabilní hasicí zařízení				podle projektu požární bezpečnosti
2.11	Základní stropní jištění, odbočka s uzávěrem pro doplnění druhé vrstvy	X			
2.12a	SHZ druhá vrstva (v případě plných podhledů)			X	realizuje dodavatel OCCB na náklady nájemce
2.20	Vodovod				
2.21	Přívod vody, 50 cm nad podlahou, uzávěr	X			FU DN 25, SU DN 20
2.22	Měření spotřeby	X			
2.23	Dodávka a napojení zařizovacích předmětů			X	
2.30	Plyn				není
2.40	Kanalizace				
2.41	Tuková kanalizace - napojovací bod zakončen 100 mm nad úrovní podlahy u zadní stěny	X			FU
2.42	Lapač tuku	X			FU
2.43	Splašková kanalizace - napojovací bod zakončen 100 mm nad úrovní podlahy u zadní stěny	X			
2.44	Dodávka a napojení zařizovacích předmětů			X	
2.50	Elektroinstalace				
2.51	Přívod elektřiny do jednotky, napojovací bod 50 cm nad podlahou u zadní stěny	X			FU 100kW, SU 15kW (32 A)
2.52	Měření spotřeby			X	
2.53	Rozvaděč v jednotce			X	
2.54	Kabeláž pro osvětlení v rámci jednotky, vypínače, rozvodnice pro připojení osvětlení		X		
2.55	Osvětlení jednotky, 300 Lx, zářivka vsazená do podhledu v rastru 600 x 600		X		
2.56	Elektrorozvody, zásuvky atd.			X	
2.60	Telefon				
2.61	přívod telefonních linky 2 páry vodičů, 1x ISDN 2	X			
2.62	Rozvody v rámci jednotky			X	
2.70	EPS				
2.71	Základní stropní jištění	X			
2.72a	Druhá vrstva (v případě plných podhledů)			X	realizuje dodavatel OCCB na náklady nájemce
2.73	Ústředna EPS	X			
2.80	Evakuační rozhlas				
2.81	Základní rozvod v koridoru mallu		X		
2.82	Rozvod v jednotce			X	
2.83	Ústředna ozvučení		X		



Tesco Stores ČR a.s.  
Centrální kancelář  
Veselská 663, 199 06 Praha 9  
IČ: 45 30 83 14  
Sp. zn. B 1377 vedená Městským  
soudem v Praze

**Protokol o přeměření skutečné výměry obchodní jednotky č. SU 11+12+13 v  
hypermarketu Tesco České Budějovice**

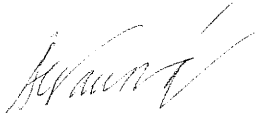
Na základě smlouvy o smlouvě budoucí ze uzavřené mezi

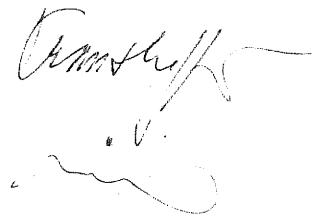
**TESCO Stores ČR a.s.** (Pronajímatel)

a

**Česká pošta s.p.** (Nájemce)

byla skutečná výměra obchodní jednotky změřena na ..... m<sup>2</sup> za účasti obou smluvních stran.

  
**TESCO** TESCO STORES ČR, a.s.  
Assets & Estates Dpt.  
Veselská 663, 199 06 Praha 9 - Letňany  
pracoviště: Žitná 18, 120 00 Praha 2  
IČ: 45308314, DIČ: CZ45308314  
Sp. zn. B 1377 u rejstř. soudu v Praze



V Českých Budějovicích dne 14.3.2006