PRAGUE CONGRESS CENTRE

Where moments *matter.*

Všeobecné obchodní podmínky dlouhodobé nájemní smlouvy

1. verze VOP
účinné od 1.1.2025

1. SMLUVNÍ STRANY

Tyto všeobecné obchodní podmínky pro dlouhodobé nájemní smlouvy (dále též „VOP“) jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy (dále jen „Smlouva“) sjednané mezi společností Kongresové centrum Praha, a.s. (dále jen „Pronajímatel“) a fyzickou nebo právnickou osobou (dále jen „Nájemce“), jejíž předmětem je dočasné užívání nemovitostí Pronajímatele k výkonu podnikatelských činností Nájemce.

2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

2.1. Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále jen jako „VOP“) vypracovala a vydala společnost Kongresové centrum Praha, a. s. se sídlem 5. května 1640/65, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 63080249, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 3275 (dále jen „KCP“ nebo „Nájemce“).

2.2. KCP je obchodní společnost, jejíž předmět podnikání je mimo jiné pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

2.3. Tyto VOP tvoří přílohu ke každé nájemní smlouvě uzavírané mezi KCP a Nájemcem v souvislosti s dlouhodobým pronájmem nemovitosti, pokud na VOP taková smlouva odkazuje. VOP musí být k takové smlouvě přiloženy nebo musí být pronajímající straně známy. VOP jsou pronajímající straně známé především tehdy, když jejich (a) převzetí a/nebo seznámení se s nimi potvrdí svým podpisem, nebo (b) pronajímající strana obdrží VOP e-mailem.

2.4. Podpisem Smlouvy, jejíž přílohou jsou tyto VOP, či na které Smlouva odkazuje, Nájemce výslovně prohlašuje, že se úplně seznámila s VOP a jejich obsahem a že s nimi bez jakýchkoliv výhrad souhlasí. Podpisem nájemní smlouvy, jejíž přílohou jsou tyto VOP, či na které nájemní smlouva odkazuje, pronajímající strana bez výhrad souhlasí, aby se veškeré právní vztahy mezi ní a KCP jejich převzetí a/nebo seznámení potvrdí svým podpisem, nebo je obdrží e-mailem v souladu s 13.3. těchto VOP.

2.5. Odchylná ustanovení Smlouvy mají vždy přednost před ustanoveními těchto VOP.

2.6. Nájemce bere na vědomí, že hlavním způsobem komunikace s KCP je forma e-mailové komunikace, přičemž adresou pro zasílání jakýchkoliv písemností společnosti je e-mailová adresa podatelna@praguecc.cz . Z toho důvodu se Nájemce zavazuje mít po celou dobu trvání jakéhokoliv právního vztahu se společností a další 3 roky po ukončení tohoto právního vztahu fungující e-mailovou adresu. Pro účely doručování se jakýkoliv e-mail zaslaný Nájemci považuje za doručený 3. dnem od jeho odeslání Pronajímatelem. V případě nefunkčnosti e-mailové adresy se pronajímající strana zavazuje okamžitě Společnost informovat o funkční e-mailové adrese, která nahrazuje adresu nefungující.

3. PŘEDMĚT NÁJMU

3.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem níže uvedených nemovitostí na adrese 5. května 1640/65, 140 00 Praha 4: pozemek parc. č. 1100, jehož součástí je polyfunkční dům č. p. 1640 (dále jen „Budova“), zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, obec Praha, katastrální území Nusle, na listu vlastnictví č. 1431.

3.2. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem níže uvedených nemovitostí na adrese Na Pankráci 1685/17,19, 140 00 Praha 4: pozemek parc. Č. 1101/5, jehož součástí je budova Business Centre Vyšehrad

č. p. 1685 (dále jen „Budova BCV“), zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, obec Praha, katastrální území Nusle, na listu vlastnictví č. 1431.

3.3. Společnými prostory se pro účely Smlouvy rozumí prostory v Budově/Budově BCV, určené pro přístup Nájemce do předmětu nájmu, a další prostory, užívané nájemcem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu s třetími osobami a dalšími nájemci (např. kuchyňka, WC).

3.4. Předmět nájmu je specifikován ve Smlouvě.

4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍ STRAN

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

4.1. Pronajímatel je povinen umožnit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nepřetržitý přístup do předmětu nájmu a do společných prostor budovy.

4.2. Pronajímatel zajišťuje komplexní údržbu nemovitostí tak, aby nájemce mohl bez rušení užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání. Pronajímatel je povinen udržovat budovu a společné prostory, poskytovat služby dle této smlouvy a při pronájmu prostor v budově postupovat tak, aby tyto činnosti byly prováděny v souladu s oprávněnými požadavky nájemců a uživatelů prostor v budově.

4.3. Nájemce umožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu po předchozím oznámení, zejména za účelem provedení potřebných oprav nebo údržby, kontroly je-li toho zapotřebí. Pronajímatel dohodne s nájemcem termín vstupu, pokud se tak dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, zejména jestliže to vyžaduje náhle vzniklý stav, při němž hrozí nebezpečí z prodlení (např. havárie vody, požár). O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně poté uvědomit. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli.

4.4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci na základě jeho objednávky telefonní linky nebo připojení internetu. Práce technika bude fakturována dle ceníku pronajímatele platného v době poskytnutí linky nebo připojení internetu.

4.5. Smluvní strany jsou povinny se navzájem písemně informovat o každé změně obchodní firmy a/nebo sídla, jakož i o registraci k dani z přidané hodnoty nebo jejím zrušení, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však v tom měsíci, ve kterém ke změně došlo. Nájemce je dále povinen informovat pronajímatele o:

4.5.1. změně ve složení statutárního orgánu, kontaktní e-mailové adresy, telefonního čísla nebo údajů kontaktní osoby,

4.5.2. vstupu do likvidace, nařízení exekuce, zahájení insolvenčního řízení,

4.5.3. podstatné změně vlastnické struktury nájemce,

4.5.4. skutečnosti, že se nájemce stal nespolehlivým plátcem DPH.

4.6. Není-li smluvními stranami ujednáno písemně jinak, pronajímatel nájemci neposkytuje jiné služby spojené s užíváním předmětu nájmu než služby výslovně sjednané v této smlouvě.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

4.7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav či údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli provedení veškerých oprav.

4.8. Jakýkoliv Nájemce Budovy BCV bere na vědomí, že pro výměnu filtrů v podokenních jednotkách FCU musí zajistit potřebný manipulační prostor min. 70 cm před touto jednotkou; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

4.9. Pokud si nájemce instaluje vlastní klíčový systém dle čl. 5.1.3. směrnice Klíčové hospodářství KCP, a. s. (SQ-06-07), s níž byl seznámen a jíž rozumí, je povinen uložit v jednom vyhotovení náhradní klíče (kartu)

k předmětu nájmu do tří dnů od instalace na operačním středisku Hasičského záchranného sboru (HZS) KCP, pro účely zajištění bezpečnosti a požární ochrany v zapečetěné schránce (např. zalepené obálce). Zalepená obálka musí být označena datem uložení, jmény kontaktních osob včetně telefonního spojení, obchodní firmou a otiskem razítka nájemce. Každé rozlepení obálky, jakož i použití klíčů, je pronajímatel povinen nájemci bezodkladně písemně nebo telefonicky oznámit. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každou výměnu zámků a klíčů z vlastního klíčového systému a udržovat sadu klíčů uloženou u pronajímatele v aktuálním stavu.

4.10. V případě ztráty klíče ze systému klíčů pronajímatele je nájemce povinen neprodleně uhradit náhradu škody ve výši odpovídající nákladům vynaloženým pronajímatelem na výměnu zámkové vložky včetně nákladů na její montáž a na pořízení příslušného počtu klíčů dle ustanovení 5.6. Směrnice SQ-06-07. Výměnu zámkové vložky zajistí pronajímatel. Zaplacením výše uvedené náhrady škody se nájemce nestává vlastníkem nově instalované zámkové vložky ani klíčů – tyto prvky klíčového hospodářství zůstávají v majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení směrnice Klíčové hospodářství KCP, a. s. (SQ-06-07), která se na něj vztahují.

4.11. Nájemce se zavazuje zdržet se jednání rušící práva ostatních uživatelů budovy, zejména během pracovní doby. I mimo ni bude jednat tak, aby rušení práv ostatních nájemců bylo minimální či zcela vyloučené.

4.12. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal.

4.13. Nájemce bere na vědomí, že kvůli odstávkám technologií pronajímatele, opravám budovy nebo omezení dodávek může být užívání předmětu nájmu dočasně omezeno. Pronajímatel o plánovaných odstávkách informuje nejméně pět dnů předem. V prostorách s okny musí nájemce pro zachování tepelné pohody při vysokých teplotách okna zavírat. Nájemce dále bere na vědomí, že v případě, že bude pronajímateli v rámci bezpečnostních rizik nařízen zvláštní bezpečnostní režim, může dojít v nezbytné míře ke krátkodobému omezení nebo přerušení užívání předmětu nájmu. Termín, rozsah a podmínky omezení je pronajímatel povinen oznámit nájemci bez zbytečného prodlení a koordinovat s ním přijetí potřebných opatření.

4.14. Přístup nájemce do budovy a společných prostor bude umožněn po předložení čipových karet /průkazů vydaných pronajímatelem. Pronajímatel zhotoví předmětné karty / průkazy či duplikáty na základě objednávky nájemce na jeho náklady, a to dle ceníku pro příslušný kalendářní rok. K uvedeným cenám bude účtováno DPH. Pokud osoby ve smluvním či obdobném vztahu k nájemci, pro které byly pronajímatelem vystaveny karty / průkazy, ukončí svoji činnost pro nájemce, je nájemce povinen neprodleně zajistit vrácení příslušných karet / průkazů pronajímateli, jinak odpovídá za zneužití průkazů a je povinen zaplatit pronajímateli za toto porušení smluvních podmínek smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každého zaměstnance.

4.15. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má zavedena dostatečná opatření, zejména, nicméně ne výlučně, z oblasti požární bezpečnosti, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a trestní odpovědnosti právnických osob, tato opatření průběžně aktualizuje, seznamuje s nimi své zaměstnance a své příslušné orgány, jakož je i odpovídajícím způsobem kontroluje a v případě jejich porušení provádí příslušná opatření k nápravě. Nájemce je povinen řádně vést průkazné účetnictví.

4.16. Nájemce je povinen zajistit v předmětu nájmu přiměřené dodržování pravidel Etického kodexu pronajímatele, který je zveřejněn na https://www.praguecc.cz/cs/eticky-kodex, a nájemce prohlašuje, že se s uvedeným dokumentem seznámil. Nájemce je povinen hlásit veškeré případy porušení Etického kodexu ze strany zaměstnanců pronajímatele na e-mail: etika@praguecc.cz."

5. STAVEBNÍ A JINÉ ÚPRAVY

5.1. Jakékoli změny předmětu nájmu vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele, jehož. podkladem je písemná žádost, včetně studie nebo projektová dokumentace navrhovaných úprav, jejich specifikace a

předpokládaného finančního ocenění. Všechny náklady spojené s vypracováním studie/projektové dokumentace a úpravami předmětu nájmu hradí nájemce. Pronajímatel se k žádosti vyjádří v přiměřené lhůtě.

5.2. Součástí souhlasu s úpravami je vždy studie nebo projektová dokumentace předložená nájemcem, popř. s úpravami dle jednání smluvních stran. Nájemce bere na vědomí, že ve stropních podhledech jsou rozvody technologické vody a při změně instalace zařízení, nebo počtu osob musí zohlednit povolené tepelné zátěže prostoru.
Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, nemá nájemce po skončení nájmu právo na úhradu žádného vyrovnání, a to bez ohledu na to, z jakého důvodu došlo k ukončení nájemního vztahu. Nájemce je oprávněn odepisovat technické zhodnocení předmětu nájmu.

5.3. Nájemce zajistí rozhodnutí či jiná opatření orgánů státní správy vyžadovaná ke změně předmětu nájmu a následnému užívání pro účely uvedené ve smlouvě, a to dle rozsahu stavebních úprav, v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je plně odpovědný za dodržování podmínek stanovených orgány státní správy a provádění úprav v souladu s obecně závaznými předpisy. Po dokončení úprav a jejich kolaudaci nájemce předá pronajímateli jeden stejnopis úplné projektové dokumentace skutečného provedení vč. dokladové části (revizní zprávy atd.) a stejnopis kolaudačního souhlasu. Pokud je předmětem či součástí úpravy prostor instalace měřiče odběru vody nebo elektrické energie, je nájemce povinen doložit, že příslušný měřič je certifikován dle příslušných právních a technických předpisů a po dobu trvání nájemního vztahu bude zajišťovat jeho pravidelnou kalibraci.

5.4. Nájemce je oprávněn umístit na vymezených místech budovy (u vchodu do předmětu nájmu, u vchodu do budovy a v centrální recepci) označení obsahující název nebo logo nájemce, jehož provedení musí odpovídat pokynům pronajímatele týkajícím se velikost a technické provedení. Při porušení kterékoliv z těchto povinností má pronajímatel právo výpovědi s účinky dnem jejího doručení.

5.5. K umístění jiných označení, než výše uvedených označení je zapotřebí předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Instalace provádí nájemce na vlastní náklady. Umístění reklamního nebo informačního systému nájemce viditelný zvenku podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce umístí reklamní nebo informační systém bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši nájemného za pronájem reklamní plochy do doby, než je systém odstraněn nebo dodatečně schválen.

5.6. Ke dni ukončení účinnosti Smlouvy je nájemce povinen veškeré provedené úpravy na svůj náklad odstranit, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Odstranění případných stavebních úprav je nájemce povinen provést v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s rozhodnutími dotčených orgánů státní správy.

6. POJIŠTĚNÍ

6.1. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy včetně předmětu nájmu a společných prostor, a to zejména v důsledku působení živlů. Tato pojistná smlouva se však nevztahuje na případnou škodu způsobenou těmito událostmi nájemci na věcech v jeho vlastnictví umístěných v předmětu nájmu. Nájemci se proto doporučuje, aby uzavřel/Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pro případ škody na těchto věcech a pojištění odcizení či úmyslného poškození věci. Pronajímatel má rovněž uzavřenou pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností pronajímatele třetím osobám.

7. SYSTÉM REVISIO HELP DESK

7.1. K zavedení do systému určí nájemce osoby/uživatele systému (počet není omezen) a sdělí pronajímateli jejich kontaktní údaje (e-mail, telefon).

7.2. Havárie nebo poruchy, které nesnesou odkladu, budou na Technický dispečink hlášeny telefonicky a do HelpDesku systému Revisio vloženy nájemcem/uživateli systému následně bez zbytečného odkladu.

8. MLČENLIVOST A ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

8.1. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o smluvních podmínkách a o dalších skutečnostech, které se dozvěděly nebo které vyšly najevo v průběhu nájmu nebo v souvislosti s ním, a to i po skončení nájmu. Za porušení tohoto závazku se nepovažuje:

8.2. postoupení informací obecné povahy (předpisů, pokynů a informací pronajímatele týkajících se provozních a bezpečnostních záležitostí) dalším nájemcům nebo uživatelům budovy

8.3. poskytnutí informací a dokumentů partnerům nájemce poskytujícím právní, účetní, auditorské nebo jiné poradenské služby pod zákonným nebo smluvním závazkem mlčenlivosti

8.4. povinné poskytnutí informací dle příslušných právních předpisů (např. orgánům činným v trestním řízení)

8.5. Smluvní strany prohlašují, že všechny informace, které se v souvislosti s touto smlouvou od druhé smluvní strany dozví, jsou důvěrné povahy. Pronajímatel považuje za chráněné informace dle tohoto ustanovení obchodní tajemství společnosti, osobní údaje a důvěrné informace, které jsou jako důvěrné označené, popř. výslovně sdělené. Smluvní strany se zavazují zachovávat o chráněných informacích mlčenlivost a chráněné informace používat pouze k plnění předmětu této smlouvy. Povinnost zachovávat mlčenlivost znamená zejména povinnost zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by chráněné informace byly sděleny nebo zpřístupněny třetí osobě nebo by byly využity v rozporu s jejich účelem pro vlastní potřeby nebo pro potřeby třetí osoby, případně by bylo umožněno třetí osobě jakékoliv využití těchto chráněných informací. Smluvní strany jsou oprávněny předat chráněné informace třetí osobě v případě, kdy jim tato povinnost vyplývá ze zákona nebo jiného právního předpisu nebo z pravomocného rozhodnutí soudu. Smluvní strany se zavazují v takovém případě spolupracovat a učinit všechna možná opatření nutná k ochraně zájmů druhé smluvní strany.

8.6. Osoby, které poskytly své osobní údaje v souvislosti s uzavřením Smlouvy, obdržely písemnou informaci o zpracování a byla tím splněna informační povinnost správce.

8.7. Pronajímatel zpracovává osobní údaje fyzických osob, které obdržel v rámci nebo pro účely plnění této Smlouvy v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, v platném znění.

9. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU SMLUVNÍ POKUTY

9.1. Pronajímatel nenese odpovědnost za bezpečný provoz, škody a úrazy vzniklé v souvislosti s provozem nebo instalací jakýchkoli technických zařízení nebo rozvodů, které nejsou majetkem pronajímatele nebo nejsou instalovány jeho pověřenými pracovníky, ale jsou provozovány, užívány, nebo instalovány v předmětu nájmu nájemcem či jinými subjekty, které jsou k nájemci ve smluvním vztahu.

9.2. Jakákoliv smluvní pokuta udělená v souladu s těmito VOP a Smlouvou je splatná do 10 dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě na kontaktní adresu uvedenou ve Smlouvě.

9.3. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu dle Smlouvy či těchto VOP nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížená soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1. Pokud by se jednotlivá ustanovení těchto VOP nebo nájemní smlouvy ukázala jako právně neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení těchto VOP nebo nájemní smlouvy. Právně neúčinná ustanovení musí být účastníky nájemní smlouvy neprodleně nahrazena účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlédnutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.

10.2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit VOP, které jsou nedílnou součástí Smlouvy. O každé změně VOP je pronajímatel povinen informovat nájemce písemně nebo elektronickou formou na e-mailovou adresu uvedenou v této smlouvě, a to nejpozději 30 dní před plánovanou účinností změny.

10.3. Nájemce je oprávněn do 15 dnů od doručení oznámení o změně VOP vyslovit svůj nesouhlas se změnou VOP písemně nebo elektronickou formou na adresu nebo e-mail pronajímatele uvedený ve smlouvě.

10.4. Pokud nájemce ve lhůtě dle bodu 11.3. tohoto článku vyjádří svůj nesouhlas se změnou VOP, bude se jejich smluvní vztah nadále řídit VOP platnými a účinnými ke dni uzavření této smlouvy, případně k poslednímu datu, kdy byly VOP společně akceptovány oběma stranami před změnou. Změna VOP, se kterou nájemce nesouhlasil, se v takovém případě neuplatní.

10.5. Pokud nájemce ve lhůtě dle bodu 2. tohoto článku svůj nesouhlas se změnou VOP neoznámí, má se za to, že se změnou souhlasí, a nová verze VOP je pro něj závazná od data uvedeného v oznámení.