

# VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY K ZMLUVE O POSKYTOVANÍ SLUŽIEB SERVISOVANEJ KANCELÁRIE

## 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Tieto Všeobecné obchodné podmienky upravujú právne vzťahy medzi Poskytovateľom a Klientom, založené Zmluvou o poskytovaní služieb servisovanej kancelárie.
- 1.2. Poskytovateľ je na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej s vlastníkom Budovy, oprávnený prenechávať kancelárske priestory v Budove do užívania tretím osobám, ako aj poskytovať ostatné súvisiace služby za podmienok, uvedených v Zmluve a týchto VOP.
- 1.3. V prípade rozporov medzi týmito VOP a Zmluvou má prednosť Zmluva.

## 2. DEFÍNICIE POJMOV A VÝKLAD

- 2.1. Na účely tejto Zmluvy, jej dodatkov a príloh budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tejto Zmluve nasledovný význam:
  - 2.1.1. „**Bežná údržba**“ sa rozumie súhrn prác potrebných na udržiavanie Predmetu užívania v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
  - 2.1.2. „**Budova**“ stavba Administratívneho objektu, súpisné č. 2974, na Štefanovičovej ulici č. 12 v Bratislave, postavenej na pozemku parcela CKN č. 7649/1 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 593 m<sup>2</sup>, katastrálne územie: Staré Mesto, obec: Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres: Bratislava I, evidovanej v katastri nehnuteľností na LV č. 7058 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor;
  - 2.1.3. „**Depozit**“ sa rozumie zloženie Zábezpeky prevodom na účet Poskytovateľa.
  - 2.1.4. „**Doba užívania**“ sa rozumie doba, počas ktorej je Klient oprávnený užívať Predmet užívania.
  - 2.1.5. „**Doplnkové služby**“ sú služby, ktoré si môže Klient objednať na základe dohody s Poskytovateľom a za cenu, uvedenú v cenníku Poskytovateľa alebo dohodnutú s Poskytovateľom;
  - 2.1.6. „**Servisované kancelárske priestory**“ sa rozumie nebytový priestor alebo nebytové priestory, ktoré sú špecifikované v Zmluve a sú prenechané do užívania Klientovi na základe Zmluvy.
  - 2.1.7. „**Klient**“ znamená právnickú alebo fyzickú osobu, ktorá má oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti a uzavrela s Poskytovateľom Zmluvu.
  - 2.1.8. „**Občiansky zákonník**“ sa rozumie zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení;
  - 2.1.9. „**Obchodný zákonník**“ sa rozumie zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení;
  - 2.1.10. „**Poplatok**“ alebo „**Poplatky**“ sa rozumie odplata za užívanie Predmetu užívania a Základné služby s tým spojené, ako aj za prípadné využitie Doplnkových služieb;
  - 2.1.12. „**Poskytovateľ**“ znamená subjekt, uvedený v Zmluve ako Poskytovateľ.
  - 2.1.13. „**Pracovná stanica**“ znamená jedno pracovné miesto v Kanceláriách určené pre výkon práce jednej fyzickej osoby.
  - 2.1.14. „**Predmet užívania**“ sa rozumejú Servisované kancelárske priestory, , ktoré sú predmetom Zmluvy Spoločné priestory a Zdieľaný komunitný priestor.
  - 2.1.15. „**Prevádzkový poriadok**“ znamená súbor pravidiel a nariadení, vydaných Poskytovateľom, upravujúcich podmienky užívania Zdieľaného komunitného priestoru, ako aj Spoločných priestorov. Poskytovateľ je oprávnený Prevádzkový poriadok jednostranne meniť a upravovať.

2.1.16. „**Spoločné priestory**“ sú priestory Budovy, do ktorých má Klient prístup prostredníctvom čipového zariadenia, ktoré mu Poskytovateľ odovzdal súčasne s Predmetom užívania, a ktoré nie sú zároveň Zdieľaným komunitným priestorom.

2.1.17. „**Základné služby**“ sa rozumejú služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu užívania a to:

- manažment návštev
- prijímanie doručovaných zásielok,
- odosielanie zásielok prostredníctvom Slovenskej pošty,
- upratovanie,
- internetové pripojenie
- elektronické zabezpečenia vstupu a čipové zariadenie na vstup do Budovy a Spoločných priestorov
- umiestnenia sídla alebo miesta podnikania na adrese pre Klienta a dve ním určené spoločnosti,
- umiestnenie názvu Klienta pri vstupe do Budovy,
- základné občerstvenie (napr. káva, čaj, voda, cukor, ...),
- hygienické potreby (toaletný papier, mydlo, papierové utierky, čistiace potreby),
- kancelárske potreby (kancelársky papier, perá, spinky, zvýrazňovače, prepisovače, lepidlo, lepiaca páska, poštové obálky)
- parkovacie miesta pre návštevy podľa aktuálnej dostupnosti,
- využitie zasadačiek v rozsahu 5 hodín/ kalendárny mesiac, pričom sa počíta každá začatá pol hodina,
- využitie Zdieľaného komunitného priestoru a Spoločných priestorov

2.1.18. „**Zábezpeka**“ sa rozumie peňažná suma vo výške uvedenej v Zmluve, slúžiaca na zabezpečenie riadneho splnenia všetkých záväzkov a povinností Klienta vyplývajúcich zo Zmluvy.

2.1.19. „**Zdieľaný komunitný priestor**“ znamená priestor na poschodí Budovy, v ktorom je umiestnený Kancelársky priestor, prenechaný Klientovi do užívania na základe Zmluvy, ktorý je Klient oprávnený využívať s ostatnými osobami, užívajúcimi kancelárske priestory na tom istom poschodí, pričom je povinný rešpektovať práva týchto ostatných osôb na takéto užívanie, vrátane priestoru nachádzajúceho sa v podzemí Budovy označeného ako „Club“, s upraveným režimom využívania, bližšie špecifikovanom v Prevádzkovom poriadku. Zdieľaný komunitný priestor je graficky znázornený pre jednotlivé poschodia v prílohe č. 1 týchto VOP.

2.1.20. „**Zmluva**“ sa rozumie táto Zmluva o poskytovaní služieb servisovanej kancelárie.

2.2. Pokiaľ sú v týchto VOP odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, alebo priamo či nepriamo nahradené inými právnymi predpismi, považujú sa tieto odkazy za odkazy na právne predpisy vždy v ich aktuálne platnom a účinnom znení.

2.3. Akýkoľvek odkaz na článok, odsek, písmeno alebo bod, uvedený v týchto VOP sa považuje za odkaz na článok, odsek, písmeno alebo bod týchto VOP, ak nie je výslovne uvedené inak.

### **3. PREDMET ZMLUVY**

3.1. Predmetom Zmluvy je:

3.1.1. záväzok Poskytovateľa poskytnúť Klientovi služby servisovanej kancelárie, v rámci ktorých mu: (i) prenechá do užívania Servisované kancelárske priestory počas dohodnutej doby, (ii) bude poskytovať Základné služby a v prípade požiadavky Klienta a za dohodnutých podmienok Doplnkové služby,

- 3.1.2. záväzok Klienta užívať Servisované kancelárske priestory, Základné služby a prípadné objednané Doplnkové v súlade s účelom, uvedeným v Zmluve, (ii) platiť Poplatky a (iii) dodržiavať ustanovenia Zmluvy a týchto VOP.
- 3.2. S užívaním Servisovaných kancelárskych priestorov je na základe dohody spojené aj právo užívania Spoločných priestorov a Zdieľaného komunitného priestoru. Spoločné priestory sú tvorené najmä chodbami, schodišťami, ďalej ide o výťahy, podzemné parkovisko, v ktorom sa nachádzajú parkovacie priestory a vjazd do tohto parkoviska. Klient je oprávnený užívať Spoločné priestory iba v miere nevyhnutnej na zabezpečenie riadneho užívania Servisovaných kancelárskych priestorov.
- 3.3. Spoločné priestory a Zdieľaný komunitný priestor musia byť užívané v súlade s ich stavebno-technickým určením v súvislosti s užívaním Servisovaných kancelárskych priestorov a musia byť užívané tak, aby výkonom tohto práva zo strany Klienta nedochádzalo k neprimeranému obmedzovaniu či rušeniu práv ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo nájomcov alebo návštevníkov Budovy.
- 3.4. Pokiaľ nie je v Zmluve ustanovené inak, Klient je oprávnený užívať Predmet užívania v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.
- 3.5. Klient nie je oprávnený prenechať inej osobe do užívania Predmet užívania, ani inak umožniť tretej osobe užívať Predmet užívania.
- 3.6. Návštevy Klienta sú oprávnené využiť parkovacie miesta pre návštevy v prípade ich dostupnosti. Po ukončení návštevy Klienta sú však povinné bezodkladne parkovacie miesto uvoľniť a nesmú na ňom nechať stáť motorové vozidlo po tom, ako skončila ich návšteva u Klienta. Za splnenie tejto ich povinnosti zodpovedá Klient..
- 3.7. Klient berie na vedomie, že priestor podzemného parkoviska je monitorovaný kamerami.

#### **4. ODOVZDANIE PREDMETU UŽÍVANIA**

- 4.1. Poskytovateľ odovzdá Servisované kancelárske priestory Klientovi v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu Zmluvy a Klient sa zaväzuje prevziať Servisované kancelárske priestory v deň uvedený v Zmluve.
- 4.2. V prípade, ak sa poskytujú Klientovi zariadené Servisované kancelárske priestory, musí Klient vopred uviesť požadovaný počet Pracovných staníc. Ak Klient požiadá o navýšenie dohodnutej kapacity, Poskytovateľ posúdi možnosť navýšenia počtu Pracovných staníc v Servisovaných kancelárskych priestoroch a podľa okolností písomne alebo e-mailom schváli alebo neschváli navýšenie počtu Pracovných staníc; bez schválenia navýšenia Poskytovateľom nie je Klient oprávnený navýšiť počet Pracovných staníc. Ak Poskytovateľ schváli navýšenie počtu Pracovných staníc, výška mesačného Poplatku za Servisované kancelárske priestory sa zvýši za každú dodatočnú Pracovnú stanicu o sumu, uvedenú v cenníku Poskytovateľa. Pre vylúčenie pochybností, ak bude Klient v Servisovaných kancelárskych priestoroch využívať menší počet Pracovných staníc, neznižuje sa výška mesačného Poplatku za Servisované kancelárske priestory.
- 4.3. Klient môže požiadať o prenechanie do užívania nezariadený Servisovaný kancelársky priestor, ak má taký Poskytovateľ k dispozícii.
- 4.4. Klient vyhlasuje, že sa pred dňom uzavretia tejto Zmluvy oboznámil so stavom Servisovaných kancelárskych priestorov obhliadkou na mieste samom, tento vyhovuje potrebám Klienta a Klient sa zaväzuje Servisované kancelárske priestory v takomto stave prevziať.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Servisovaného kancelárskeho priestoru vyhotovia písomný protokol (ďalej len „**Protokol**“), v ktorom bude uvedené najmä:
- a) Potvrdenie o prevzatí Servisovaného kancelárskeho priestoru do užívania Klientom,
  - b) počet prevzatých čipových zariadení,

c) dátum a miesto vyhotovenia Protokolu a podpisy oprávnených zástupcov oboch zmluvných strán.

4.6. Po podpísaní Protokolu sa tento stane neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

## **5. TRVANIE ZMLUVY**

5.1. Trvanie Zmluvy je upravené v Zmluve a to v závislosti na tom, či je v rámci Predmetu užívania poskytnutý zariadený alebo nezariadený Servisovaný kancelársky priestor.

5.2. Ak Zmluva nestanovuje inak, tak sa uzatvára na dobu určitú a to:

5.2.1. v prípade, ak sú predmetom užívania zariadené Servisované kancelárske priestory, tak na dobu 4 rokov odo dňa podpisu Zmluvy;

5.2.3. v prípade, ak sú predmetom užívania nezariadené Servisované kancelárske priestory, tak na dobu 5 rokov odo dňa podpisu Zmluvy.

## **6. POPLATKY**

6.1. Klienta sa zaväzuje platiť mesačný Poplatok za Predmet užívania a Základné služby s tým spojené a to vo výške, uvedenej v Zmluve.

6.2. V prípade, ak bude mať Klient záujem o Doplnkové služby, zaväzuje sa platiť Poplatok za Doplnkové služby určený na základe cenníka Poskytovateľa, alebo dohodnutý s Klientom osobitne. Poplatky za Doplnkové služby bude Poskytovateľ fakturovať v závislosti na ich povahe buď mesačne, alebo vždy po poskytnutí Doplnkovej služby,

6.3. Poplatky sú splatné na mesačnej báze vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sú poplatky platené, a to na základe faktúr vystavených Poskytovateľom a doručených Klientovi. Faktúry môžu byť vystavené a doručené elektronicky na e-mailovú adresu Klienta.

6.4. Klient je povinný platiť poplatky bankovým prevodom na účet Poskytovateľa uvedený v konkrétnej faktúre a to v mene EURO. Povinnosť Klienta uhradiť je splnená dňom, kedy budú poplatky v plnej výške pripísané na účet Poskytovateľa.

6.5. Poskytovateľ je podľa svojho uváženia oprávnený fakturovať Poplatky za Doplnkové služby vo faktúre s mesačným Poplatkom za Predmet užívania a Základné služby, alebo osobitnou faktúrou.

6.6. V prípade omeškania Klienta so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy má Poskytovateľ nárok účtovať si zo sumy, s ktorou je Klient v omeškaní úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej omeškanej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa vzniku omeškania až do úplnej úhrady dlžnej pohľadávky. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknutý nárok Poskytovateľa na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Klienta vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má Poskytovateľ podľa tejto Zmluvy.

6.7. Všetky sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná v prípade, ak ide o zdaniteľné plnenie podľa právnych predpisov, upravujúcich DPH, a preto je Klient povinný platiť Poskytovateľovi k týmto sumám aj DPH.

## **7. INDEXÁCIA A ÚPRAVA POPLATKOV**

7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Poplatkov môže byť upravovaná každoročne o mieru ročnej inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien, vyhlasovanú Štatistickým úradom SR, s čím Klient súhlasí. V prípade, ak bude v budúcnosti tento index nahradený iným, použije sa takýto nový index.

7.2. Poskytovateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku Poplatkov v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike, pričom vychádza z oficiálnych údajov publikovaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

- 7.3. Úpravu Poplatkov bude Poskytovateľ vykonávať jedenkrát ročne písomným oznámením Klientovi po zverejnení miery ročnej inflácie Štatistickým úradom SR alebo doručením faktúry so zvýšenou sumou Poplatkov.
- 7.4. Na zmenu výšky Poplatkov nie je potrebný osobitný súhlas zmluvných strán, ani uzatvorenie dodatku k Zmluve, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.
- 7.5. Nárok na zvýšené Poplatky vzniká spätne k prvému januáru kalendárneho roku, pre ktorý sa zvýšenie oznamuje, pričom Poskytovateľ je oprávnený doučtovať zvýšenie spätne vo vzťahu k už zaplateným Poplatkom za daný kalendárny rok, ktorého sa zvýšenie týka.
- 7.6. Zvýšené Poplatky budú slúžiť ako základ pre ďalšiu indexáciu v nasledujúcom roku (kumulatívny princíp). Každá nasledovná indexácia podľa tohto článku zohľadňuje všetky predchádzajúce indexácie.

## **8. ZABEZPEČENIE**

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Klient je povinný poskytnúť Poskytovateľovi Zábezpeku a to zložením Depozitu na účet Poskytovateľa.
- 8.2. Ak Klient nespĺní riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce zo Zmluvy, Poskytovateľ je oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku z poskytnutej Zábezpeky, a to do výšky nesplneného záväzku Klienta vrátane príslušenstva. Použitie Zabezpečenia alebo jeho časti takýmto spôsobom oznámi Poskytovateľ Klientovi písomne.
- 8.3. Ak Klient nespĺní akýkoľvek zo svojich nepeňažných záväzkov podľa Zmluvy, Poskytovateľ je oprávnený zabezpečiť splnenie takéhoto záväzku sám alebo prostredníctvom tretej osoby a uhradiť všetky náklady s tým spojené zo Zábezpeky. Použitie Zábezpeky alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi Poskytovateľ Klientovi písomne.
- 8.4. Ak Poskytovateľ použije Zábezpeku alebo jeho časť na uspokojenie svojej pohľadávky podľa Zmluvy, alebo dôjde k zvýšeniu výšky Zábezpeky z dôvodu zvýšenia sumy poplatkov podľa Zmluvy, Klient je povinný bezodkladne, najneskôr do piatich (5) dní odo dňa doručenia oznámenia o potrebe doplnenia Zábezpeky túto doplniť najmenej vo výške stanovenej Zábezpeky. Ak tak Klient neučiní ani do 15 dní od doručenia Poskytovateľovej písomnej výzvy o tom, že je s touto povinnosťou v omeškaní a akú sumu má doplniť, je povinný uhradiť Poskytovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy včas nedoplatenej Zábezpeky, uvedenej vo výzve Poskytovateľa za každý začatý deň omeškania s doplnením. Tým nie sú dotknuté prípadné nároky Poskytovateľa na náhradu škody.
- 8.5. Poskytnutím Zábezpeky nevzniká Klientovi žiadny nárok na zaplatenie úrokov alebo iného plnenia súvisiaceho s poskytnutím Zábezpeky.
- 8.6. Po skončení tejto Zmluvy sa Poskytovateľ zaväzuje v lehote do tridsiatich (30) pracovných dní od jej skončenia a obdržania akýchkoľvek platieb splatných podľa tejto Zmluvy vrátiť Depozit resp. jeho nespotrebovanú časť Klientovi.

## **9. ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU UŽÍVANIA**

- 9.1. Bežnú údržbu a opravy Predmetu užívania zabezpečuje Poskytovateľ.
- 9.2. Klient je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby akejkoľvek opravy informovať o tom Poskytovateľa.

## **10. ÚPRAVY PREDMETU UŽÍVANIA**

- 10.1. Klient nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy Predmetu užívania s výnimkou uvedenou v bode 11.5. Zmluvy.

## 11. PRÁVA A POVINNOSTI KLIENTA

- 11.1. Klient vyhlasuje, že sa oboznámil s Prevádzkovým poriadkom a zaväzuje sa ho dodržiavať.
- 11.2. Klient sa zaväzuje užívať Predmet užívania s primeranou, náležitou starostlivosťou a zdržať sa akýchkoľvek hlučných činností a všetkého, čo by mohlo rušiť ostatných užívateľov Budovy.
- 11.3. V prípade vzniku požiaru alebo inej mimoriadnej udalosti je Poskytovateľ oprávnený vstúpiť do Servisovaných kancelárskych priestorov, za účelom odstránenia hroziacej alebo spôsobenej škody.
- 11.4. Klient je povinný bez zbytočného odkladu informovať Poskytovateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu užívania.
- 11.5. Klient nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v Servisovaných kancelárskych priestoroch zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu viac ako 200 kilogramami na štvorcový meter a nepremiestňovať ťažké predmety (trezory, strojné zariadenia atď.) v Predmete užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Poskytovateľa.
- 11.6. Klient týmto vyhlasuje a potvrdzuje, že všetky hnutelné veci, ktoré vniesol do Predmetu užívania a ktoré sa v ňom nachádzajú sú v jeho výlučnom vlastníctve.
- 11.7. Poskytovateľ zabezpečí umiestnenie názvu Klienta pri vstupe do Budovy, a to v dizajne a rozmeroch určených Poskytovateľom.
- 11.8. Klient pri odovzdaní Predmetu užívania obdrží čipové zariadenie, umožňujúce vstup do Predmetu užívania. Klient je povinný tieto čipové zariadenia chrániť pred stratou a poskytnúť ich len svojim zamestnancom. Akúkoľvek stratu čipového zariadenia je povinný bezodkladne hlásiť Poskytovateľovi. V prípade straty alebo poškodenia čipového zariadenia Klient v celom rozsahu znáša náklady na nové čipové zariadenia a v prípade straty aj náklady, spojené s blokovaním strateného čipového zariadenia.
- 11.9. Klient berie na vedomie a súhlasí, že Poskytovateľ je oprávnený kontrolovať stav Servisovaných kancelárskych priestorov a dodržiavanie podmienok Zmluvy Klientom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Servisovaných kancelárskych priestorov alebo iného majetku Poskytovateľa, vstupovať do Servisovaných kancelárskych priestorov.
- 11.10. Klient nie je oprávnený prenechať Predmet užívania do užívania iným osobám, ani inak umožniť tretej osobe užívať Predmet užívania..
- 11.11. Klient má právo na zápis adresy Budovy ako svojho sídla do obchodného registra, resp. živnostenského registra.
- 11.12. Klient je povinný dodržiavať všeobecne záväzné predpisy vo vzťahu k BOZP a PO a zabezpečiť aj ich dodržiavanie zamestnancami a jeho návštevníkmi.
- 11.13. Klient zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí on, alebo jeho zamestnanci, prípadne jeho návštevníci v Predmete užívania a v Budove.
- 11.14. Poskytovateľ zabezpečí pre Klienta možnosť bezodplatného internetového pripojenia v Servisovaných kancelárskych priestoroch prostredníctvom Wi-Fi s parametrami určenými Poskytovateľom.
- 11.15. Ak bude mať Klient umiestnené sídlo spoločnosti na adrese Budovy, môže Klient požiadať o Doplnkovú službu – vyhotovenie a umiestnenie loga.

## 12. SKONČENIE ZMLUVY A VRÁTENIE PREDMETU UŽÍVANIA

- 12.1. Zmluva končí uplynutím dohodnutej doby s prihliadnutím na prípadné automatické predĺženie podľa Zmluvy.
- 12.2. Pred uplynutím dohodnutého času užívania môžu Zmluvné strany ukončiť Zmluvu nasledovnými spôsobmi:
  - 12.2.1. Písomnou dohodou zmluvných strán;
  - 12.2.2. Výpoveďou Poskytovateľa alebo Klienta z dôvodov, uvedených v tomto článku Zmluvy;
  - 12.2.3. Odstúpením Poskytovateľa od Zmluvy.
- 12.3. Poskytovateľ je oprávnený ukončiť Zmluvu výpoveďou z nasledovných dôvodov:
  - 12.3.1. Klient užíva Predmet užívania na iné účely ako je dohodnutý alebo inak v rozpore so Zmluvou; alebo
  - 12.3.2. Klient je v omeškaní s úhradou Poplatkov alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Poskytovateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti; alebo
  - 12.3.3. Klient alebo iné osoby užívajúce s ním Predmet užívania, jeho zamestnanci, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove napriek písomnému upozorneniu Poskytovateľa; alebo
  - 12.3.4. orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Predmet užívania nachádza, musí byť odstránená, alebo musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Predmetu užívania; alebo
  - 12.3.5. Klient dá Predmet užívania alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Poskytovateľa.
- 12.4. Klient je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Poskytovateľovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
  - 12.4.1. Servisované kancelárske priestory sa stanú bez zavinenia Klienta nespôsobilým na užívanie, ak Poskytovateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Klienta Poskytovateľovi o existencii takého porušenia; alebo
  - 12.4.2. Poskytovateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Servisované kancelárske priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, ak Poskytovateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia o existencii takého porušenia, alebo
  - 12.4.3. Poskytovateľ hrubo porušuje svoju povinnosť riadne poskytovať Základné služby a tento stav porušenie trvá viac ako 14 po sebe nasledujúcich dní.
- 12.5. V prípade výpovede je výpovedná lehota jednomesačná a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 12.6. Zmluva zaniká aj:
  - a) zánikom Predmetu užívania,
  - b) zánikom Klienta, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu. V prípade zániku Klienta s právnym nástupcom Zmluva nezaniká a právny nástupca Klienta v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností Klienta podľa tejto Zmluvy.
- 12.7. Poskytovateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy s účinkami ku dňu doručenia odstúpenia Klientovi v prípade, ak:
  - 12.7.1. Klient opakovane porušuje akúkoľvek z jeho povinností podľa tejto Zmluvy, t. j. rovnaká alebo obdobná povinnosť je porušená najmenej trikrát (3x); alebo
  - 12.7.2. Klient je v omeškaní s úhradou Poplatkov alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Poskytovateľovi podľa Zmluvy po dobu dlhšiu ako päť (5) dní odo dňa, kedy Klient obdrží za týmto účelom upozornenie Poskytovateľa, a za predpokladu, že

Poskytovateľ predtým už doručil Klientovi dve (2) také upozornenia za predchádzajúce omeškania počas ktorýchkoľvek dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov trvania Zmluvy (nemusí ísť o jedno omeškanie, ale môže ísť o rôzne omeškania s plnením rôznych záväzkov); alebo

- 12.7.3. Klient alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Predmet užívania, zamestnanci jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri poškodzujú Predmet užívania alebo Budovu; alebo
  - 12.7.4. Klient odnáša z Predmetu užívania veci a to napriek tomu, že je v omeškaní s úhradou Poplatkov, alebo iných finančných plnení v zmysle tejto Zmluvy, alebo
  - 12.7.5. bol na Klienta podaný návrh na konkurz, Klient požiadal o povolenie reštrukturalizácie, prípadne vstúpil do likvidácie, alebo
  - 12.7.6. Klient uskutočňuje úpravy v Predmete užívania v rozpore s touto Zmluvou; alebo
  - 12.7.7. Klient riadne a včas neposkytne, nedoplní alebo neobnoví Zábezpeku; alebo
  - 12.7.8. Klient sa nedostaví k prevzatiu Predmetu užívania; alebo
  - 12.7.9. Klient porušuje akékoľvek svoje ďalšie povinnosti podľa Zmluvy a neodstráni také porušenie bezodkladne po doručení výzvy Poskytovateľa za týmto účelom, najneskôr však do štrnástich (14) dní,
  - 12.7.10. Klient užíva Predmet užívania v rozpore so Zmluvou, alebo
  - 12.7.11. Klient poruší Zmluvu podstatným spôsobom.
- 12.8. Doručením odstúpenia Zmluva zaniká.
- 12.9. Klient je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia Zmluvy (a v prípade odstúpenia od Zmluvy do 5 dní od doručenia odstúpenia) z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- 12.9.1. vypratať a vyčistiť Predmet užívania, odstrániť z Predmetu užívania akýkoľvek hmotný majetok Klienta, ak si naň neuplatnil Poskytovateľ zádržné alebo záložné právo;
  - 12.9.2. odstrániť z Predmetu užívania všetky zmeny uskutočnené Klientom, s výnimkou pokiaľ by to nebolo možné zo stavebných, technických, či iných bezpečnostných dôvodov;
  - 12.9.3. odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete užívania spôsobené Klientom alebo vypratáním majetku Klienta a odstraňovaním jeho vykonaných zmien, a to tak, aby Predmet užívania v deň skončenia užívania zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu užívania do užívania Klientovi.
- 12.10. V prípade, ak Klient nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce z bodu 12.9. vyššie, zaplatí Poskytovateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačných Poplatkov, vypočítaných za posledný celý fakturovaný mesiac a to za každý začatý mesiac omeškania, a to bez ohľadu, či Predmet užívania počas tohto omeškania skutočne užíval. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Poskytovateľa na náhradu škody (vrátane ušlého zisku), ktorá vznikla v dôsledku omeškania Klienta s vypratáním Predmetu užívania. Poskytovateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet užívania, odstrániť zmeny, vykonať opravy a uviesť Predmet užívania do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Klientovi, a to všetko na náklady Klienta, ktoré je povinný mu Klient v plnom rozsahu nahradiť.
- 12.11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že nebude možné zo stavebných, technických, bezpečnostných, či iných dôvodov odstrániť z Predmetu užívania zmeny, ktoré uskutočnil Klient, Klient tieto uskutočnené zmeny prenechá Poskytovateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že celková výška odplaty za prenechanie vykonaných zmien v Predmete užívania je 1,- EUR.
- 12.12. V prípade, ak Zmluva zanikne, je Klient povinný ku dňu skončenia Zmluvy (a v prípade odstúpenia od Zmluvy do 5 dní od doručenia odstúpenia) vypratať z Predmetu užívania všetky veci okrem prípadu, ak si na ne Poskytovateľ uplatnil zádržné právo, prípadne záložné právo v súlade s právnymi predpismi. Ak Klient tieto veci z Predmetu užívania v lehote podľa

predchádzajúcej vety nevyprace, je Poskytovateľ oprávnený tieto zložiť do úschovy na náklady Klienta, alebo v prípade, ak sa nenájde vhodný uschovávateľ, resp. skladovateľ, ochotný dané veci prevziať a náklady na úschovu si žiadať od Klienta, je Poskytovateľ oprávnený odviezť tieto veci na skládku odpadu s tým, že náklady na odvoz a likvidáciu je mu následne Klient povinný v celom rozsahu nahradiť. V prípade, ak ide o veci, na ktoré si Poskytovateľ uplatnil záložné právo a ktoré sa mu v rámci realizácie záložného práva nepodarí predať, vyzve Klienta na ich prevzatie s tým, že ak si ich Klient do piatich dní od takejto doručenia výzvy neprevezme, bude Poskytovateľ postupovať podľa predchádzajúcej vety.

## **13. KOMUNIKÁCIA**

13.1. Doručovanie medzi zmluvnými stranami sa vykonáva:

- a) osobne, pričom v takom prípade sa písomnosť považuje za doručení jej prevzatím adresátom písomnosti, alebo v prípade, ak ju adresát odmietne prevziať, tak dňom jej odmietnutia;
- b) poštou alebo kuriérom a v prípade tomto prípade sa považuje za doručení vtedy, ak sa odošle na adresu sídla Zmluvnej strany, uvedenú v záhlaví Zmluvy, prípadne na inú adresu, ktorá bola touto Zmluvnou stranou písomne oznámená druhej Zmluvnej strane. V prípade, ak sa písomnosť vráti späť odosielateľovi z dôvodu, že si ju Zmluvná strana, ktorej bola adresovaná neprevzala, prípadne si ju odmietla prevziať, považuje sa táto písomnosť za doručení a to dňom, kedy sa vrátila odosielateľovi (a to aj v prípade, že sa druhá strana, ktorej bola adresovaná, o nej nedozvedela).
- c) e-mailom, ak tak stanovuje Zmluva (napr. doručovanie faktúry), alebo v prípade, ak ide o bežnú komunikáciu, ktorá nemá za následok vznik, zmenu alebo zánik práv a záväzkov. V takom prípade sa považuje za doručení prvým pracovným dňom, nasledujúcim po odoslaní e-mailu na e-mailovú adresu, uvedenú v kontaktných údajoch.

13.2. Kontaktné údaje zmluvných strán sú uvedené v Zmluve.

13.3. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu kontaktných údajov bez zbytočného odkladu; Zmluvná strana, ktorá neoznámí zmenu sa nemôže dovoliavať neplatnosti doručenia v prípade, ak jej písomnosť bola doručovaná na pôvodné, resp. predtým naposledy oznámené kontaktné údaje.

## **14. ZMENY VOP**

14.1. Poskytovateľ oprávnený meniť tieto VOP tak, že zmenu, prípadne nové znenie zverejní na svojej internetovej stránke [www.offizone.sk](http://www.offizone.sk) a súčasne zašle e-mailom oznámenie o zverejnených zmenených VOP Klientovi a od tohto okamihu je zmena účinná voči Klientovi.

## **15. PRÍLOHY**

15.1. Prílohami týchto VOP sú:

Príloha č. 1 – nákras Zdieľaného komunitného priestoru

Príloha č. 2 – Cenník Doplnkových služieb

## **16. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

16.1. Všetky práva a povinnosti Poskytovateľa a Klienta vyplývajúce z ich zmluvných záväzkov, alebo vo vzťahu k nim, alebo ich porušenia, zániku alebo neplatnosti neupravené týmito podmienkami sa riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších

predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to bez ohľadu na kolízne normy.

- 16.2. Poskytovateľ a Klient sa zaväzujú riešiť prípadné spory, nezhody alebo nároky vyplývajúce z ich zmluvných záväzkov alebo súvisiace s nimi alebo z ich porušenia, zániku alebo neplatnosti v prvom rade vo forme rokovaní, aby predišli súdnemu sporu a tieto vyriešili vzájomnou dohodou. Ak príslušné zmluvné strany nedospejú k dohode, spor, nezhody alebo nároky vyplývajúce z ich zmluvných záväzkov alebo súvisiace s nimi alebo z ich porušenia, zániku alebo neplatnosti budú riešené pred príslušným súdom Slovenskej republiky.
- 16.3. Neplatnosť niektorého z ustanovení týchto VOP nemá vplyv na platnosť jej ostatných ustanovení. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia právnych predpisov obsahom a účelom mu najbližšie.
- 16.4. Klient prehlasuje že sa s týmito VOP oboznámil, plne im porozumel a s nimi súhlasí.