

Zmluva o nájme nebytových priestorov

medzi

EUROPEUM Business Center s. r. o.

so sídlom

Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava

IČO: 36 770 876

DIČ: 2022369261

IČ DPH: SK 2022369261

zapísaná v Obchodnom registri vedenom
Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro.,
Vložka 45714/B;

konajúca:

Caroline Mocker, konateľ

Ing. Luděk Marek, konateľ

oprávnení konať v mene spoločnosti spoločne

(ďalej len „**prenajímatel**“)

a

SLOVAKIA TRAVEL

so sídlom Lamačská cesta 4256/8, 833 04

Bratislava – Staré Mesto,

816 23 Bratislava

IČO: 53667506

DIČ: 121468976

IČ DPH: SK2121468976

Štátna rozpočtová organizácia zriadená
Ministerstvom dopravy a výstavby
Slovenskej republiky na základe
Rozhodnutia č. 35, zriaďovacia listina č.
19857/2021/SRF/33660 zo dňa

17.03.2021

konajúca:

Ing. Václav Mika, generálny riaditeľ

(ďalej len „**nájomca**“)

a spoločne ako „**zmluvné strany**“.

Agreement on the lease of non-residential premises

by and between

EUROPEUM Business Center s. r. o.

with its registered address at

Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava

Company identification no. (IČO):

36770876

Tax identification no.(DIČ): 2022369261

Tax ident. VAT no. (IČ DPH): SK

2022369261

entered in the Commercial Register
maintained by the District Court of
Bratislava I, Section: Sro., Entry 45714/B;

acting through:

Mrs. Caroline Mocker, Executive

Ing. Luděk Marek, Executive

entitled to act jointly on behalf of the
Company

(hereinafter the „**Landlord**“)

and

SLOVAKIA TRAVEL

with its registered address at Lamačská
cesta 4256/8, 833 04 Bratislava – Staré
Mesto

Company identification no. (IČO):

53667506

Tax identification no.(DIČ): 2121468976

Tax ident. VAT no. (IČ DPH)

SK2121468976

State budget organization established
by the Ministry of Transport and
Construction of the Slovak Republic on
the basis of Decision no. 35, deed of
incorporation no.

19857/2021/SRF/33660 dated

17.03.2021

acting through:

Ing. Václav Mika, Director General

(hereinafter the „**Tenant**“)

and jointly referred to as the „**Parties**“.

1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy súpisné č. 7045 nachádzajúcej sa na ulici Suché Mýto č. 1, 811 03 Bratislava na pozemku parcely registra „C“, parcelné č. 8414/1 v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I (ďalej len „**budova**“). Budova je časťou komplexu nehnuteľností nazývaných administratívny a obchodný komplex Europeum Business Center, postavenom na pozemkoch parcelné č. 8403/11, 8403/12, 8414/1, 8414/2 v katastrálnom území Staré mesto, obec mesta Bratislava - m. č. Staré mesto, okres Bratislava I, všetky zapísané na liste vlastníctva č. 4976 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „**nehnuteľnosť**“). Prenajímateľ chce prenajať nebytové priestory v tejto budove a nájomca potrebuje nebytové priestory na výkon svojej činnosti, preto sa obe zmluvné strany dohodli, že uzatvoria túto nájomnú zmluvu (ďalej len „**nájomná zmluva**“):

2 Predmet a účel nájmu

- 2.1 Na základe podmienok a ustanovení uvedených v nájomnej zmluve prenajímateľ prenajíma nájomcovi:
- (i) nebytové kancelárske priestory pozostávajúce z jednotiek označených ako TOP 401 a TOP 402 nachádzajúce sa na štvrtom podlaží budovy, ktoré pozostávajú z celkovej úžitkovej plochy o rozlohe 706,15 m², nebytové kancelárske priestory

1 Preliminary Provisions

- 1.1 The Landlord is the sole owner of the building with registration no. 7045, located at Suché Mýto no. 1, 811 03 Bratislava on land plot parcel register “C” no. 8414/1 in the cadastral area of Staré Mesto, municipality Bratislava – m. č. Staré Mesto, district Bratislava I (hereinafter the “**Building**”). The Building is part of a complex of estates known as Office and Shopping Complex Europeum Business Center built on land plots Nos. 8403/11, 8403/12, 8414/1, 8414/2 in the cadastral area of Staré Mesto, municipality Bratislava – m. č. Staré Mesto, district Bratislava I, all recorded on the ownership list No. 4976 maintained by the District Office Bratislava, cadastre department (hereinafter the “**Estate**”). The Landlord wishes to lease non-residential premises in this Building and the Tenant requires non-residential premises for its activities, therefore both Parties have agreed to enter into this lease agreement (hereinafter the “**Lease Agreement**”):

2 Subject Matter and Purpose of the Lease

- 2.1 Subject to the terms and conditions herein, the Landlord leases to the Tenant:
- (i) non-residential office premises consisting of non-residential units marked as TOP 401 and TOP 402 located on the fourth floor of the Building having a total floor area of 706.15 square meters, non-residential office premises consisting of

pozostávajúce z jednotiek označených ako TOP 501 a TOP 502/1 nachádzajúce sa na piatom podlaží budovy, ktoré pozostávajú z celkovej úžitkovej plochy o rozlohe 597,11 m² (ďalej ako „**kancelárske priestory**“) a nebytové obchodné priestory pozostávajúce z jednotky označenej ako TOP 001/3 nachádzajúca sa na prvom podlaží budovy, ktoré pozostáva z celkovej úžitkovej plochy o rozlohe 100,00 m² (ďalej ako „**obchodné priestory**“) ktorých pôdorys je pripojený ako **príloha 1** tejto Zmluvy (kancelárske a obchodné priestory ďalej ako „**nebytové priestory**“). Priestorové usporiadanie je vyznačené v prílohe 1 k nájomnej zmluve.

- (ii) Osem (8) parkovacích miest č. 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86 a č. 87 nachádzajúce sa v podzemnej parkovacej garáži tak ako sú tieto vyznačené v **prílohe č. 9** (ďalej len „**parkovacie miesta**“),

- (iii) Skladové priestory pozostávajúce z 9,00 m² nachádzajúce sa na druhom podzemnom podlaží (ďalej len „**skladové priestory**“),

(nebytové priestory, parkovacie miesta a skladové priestory (ďalej spolu len „**predmet nájmu**“).

V spojitosti s prenájomom predmetu nájmu a s výhradou podmienok a dojednaní uvedených v nájomnej

non-residential units marked as TOP 501 and TOP 502/1 located on the fifth floor of the Building having a total floor area of 597.11 square meters (hereinafter as „**office premises**“) and non-residential retail premises consisting of non-residential unit marked as TOP 001/3 located on the first floor of the Building having a total floor area of 100.00 square meters (hereinafter as „**retail premises**“), the ground plan of which is attached as **Schedule 1** hereto (office and retail premises hereinafter as „**non-residential premises**“). The Layout of the Leased Premises is marked in the layout plans attached on Schedule 1 hereto.

- (ii) Eight (8) parking places No. 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86 and No. 87 located in the underground parking garage as outlined in **Schedule 9** (hereinafter as „**Parking Spaces**“),

- (iii) storage premises having a total floor area of 9,00 square meters located on the 2nd underground level (hereinafter as „**Storage Premises**“),

(non-residential premises, Parking Spaces and Storage Premises hereinafter jointly as the „**Leased Premises**“).

In connection with the lease of the Leased Premises and subject to the terms and conditions

zmluve, nájomca má tiež nevýhradné právo užívať v budove tie spoločné priestory všeobecne prístupné pre verejnosť, ako sú definované nižšie v nájomnej zmluve. Na účely tejto nájomnej zmluvy zahŕňajú spoločné priestory budovy nasledujúce priestory: spoločné chodby, pasáže, schodištia, miestnosti na prevádzku služieb súvisiacich so správou budovy a jej údržbou, technické miestnosti, miestnosti na odkladanie odpadkov, nádvoria, bezpečnostné zóny, podzemné parkovisko a iné súvisiace zariadenia v nehnuteľnosti. Pre účely tejto nájomnej zmluvy sa spoločnými priestormi budovy prístupnými verejnosti rozumejú tie zo spoločných priestorov, prístup do ktorých nebude vyhradený iba určitým osobám na základe rozhodnutia prenajímateľa alebo osôb ním na to autorizovaných, avšak prinajmenšom tie zo spoločných priestorov, ktoré sú nevyhnutné pre prístup do predmetu nájmu.

Bez ohľadu na vyššie uvedené je prenajímateľ oprávnený využívať spoločné priestory pre rôzne účely, môže z času na čas prenajať alebo iným spôsobom prenechať na využitie akékoľvek časti spoločných priestorov budovy za predpokladu, že prístupová cesta k predmetu nájmu ostane neobmedzená.

2.2 Účelom nájmu je využívanie nebytových priestorov na prevádzkovanie kancelárií v súlade s predmetmi činnosti nájomcu zapísanými v zriaďovacej listine. Zmena účelu nájmu musí byť vykonaná vo forme dodatku k nájomnej zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.

herein, the Tenant also has the non-exclusive right to use those parts of the Common Areas of the Building, as defined herein, which are generally accessible to the public. For the purposes of the Lease Agreement, the Common Areas of the Building shall mean the following: common corridors, passages, staircases, rooms for the operation of services related to building management and maintenance, plant rooms, refuse rooms, courtyards, security rooms, the underground parking garage and other associated facilities on the Estate. For the purposes of this lease agreement, the Common Areas of the Building accessible to the public shall mean those from the Common Areas, access to which will not be only reserved to particular persons as decided by the Landlord or persons authorized by it, but at least those from the Common Areas, which are necessary for access to the Leased Premises.

Apart from above mentioned, the Landlord is entitled to utilize the Common Areas for various purposes: it can from time to time lease or otherwise provide for utilization of any parts of the Common Areas providing that the access road to the he Leased Premises remains unlimited.

2.2 The purpose of the lease is the use of non-residential premises to operate offices in line with Tenant's activities registered in the deed of incorporation Any change in the purpose of the lease requires an amendment to the Lease Agreement, signed by both Parties.

- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 2.3 | Pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi zmluvné strany vyhotovia preberací protokol, v ktorom bude uvedený stav predmetu nájmu a stav hodnôt spotreby elektrickej energie odčítaný na podružných meračoch inštalovaných v predmete nájmu (ďalej len „ preberací protokol “). Návrh preberacieho protokolu je pripojený ako príloha 2 . V prípade, že prenajímateľ bude v dohodnutom termíne pripravený predmet nájmu odovzdať nájomcovi, avšak k prevzatiu predmetu nájmu nájomcom nedôjde z dôvodov na strane nájomcu bez dôvodného ospravedlnenia má sa za to, že predmet nájmu bol prevzatý v dobrom a uspokojivom stave spôsobilom k dohodnutému účelu nájmu. V takom prípade je prenajímateľ povinný namiesto odovzdávacieho protokolu vyhotoviť zápis o predmete nájmu, ktorý nahrádza odovzdávací protokol. Podpisom preberacieho protokolu nájomca vyhlasuje, že je predmet nájmu vhodný na dohodnutý účel a bez zjavných závad, s výnimkou závad výslovne uvedených v preberacom protokole. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu pokiaľ nájomca nezaplatil prenajímateľovi kauciu podľa bodu 10.1 tejto zmluvy v plnej výške. | 2.3 | At the handover of the Leased Premises to the Tenant, the Parties will execute a handover protocol, which will record the state and condition of the Leased Premises and the values of consumption of electricity measured by the respective sub-meters installed in the Leased Premises (the “ Handover Protocol ”). A draft of the Handover Protocol is attached as Schedule 2 hereto. If the Landlord will be ready to hand over the Leased Premises to the Tenant in the agreed date, but the takeover of the Leased Premises by the Tenant does not take place because of the reasons on the part of the Tenant, it is considered that the Leased Premises were taken in good and satisfactory condition in accordance with the purpose of the lease. In this case, instead of the Handover Protocol, the Landlord is obliged to draw up the Protocol on the status of the Leased Premises which replaces the Handover protocol. By signing of the Handover Protocol the Tenant declares that the Leased Premises are suitable for the agreed use and without defects, with the exceptions described explicitly in the Handover Protocol. The Parties agreed that the Landlord shall not be obliged to hand over the Leased Premises to the Tenant unless the Tenant has paid to the Landlord the security deposit according to the Clause 10.1 hereof in full amount. |
| 2.4 | Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde dňa 13.02.2023, za účelom | 2.4 | The Parties hereby agreed, that Leased Premises will be handed over on February 13, 2023, , for |

inštalácie IT (ďalej len ako „**deň odovzdania predmetu nájmu**“). Prenajímateľ prehlasuje, že odovzdá nájomcovi kancelárske a obchodné priestory plne zariadené podľa **prílohy č. 1** tejto Zmluvy v časti „pôdorysy“ a **prílohy č. 3** tejto Zmluvy.

the purpose of IT installation (hereinafter as “**Handover Date**”). The Landlord hereby declares, that the office and retail premises will be handed over to Tenant fully equipped according to **Schedule no. 1** hereto in the section “Floor plans” and **Schedule 3** hereto.

2.5 Nájomca je počas celej doby nájmu oprávnený využívať parkovacie miesta určené pre hostí v garáži budovy v súlade s domovým poriadkom tvoriacim prílohu č. 6 tejto nájomnej zmluvy za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

2.5 The Tenant shall be entitled to use visitor’s parking spaces in the garage of the Building for the entire Lease Term according to the Estate Rules under Schedule 6 attached hereto, under the cumulative fulfilment of the following conditions:

- (i) nedostupnosť parkovacích miest nájomcu,
- (ii) dostupnosť parkovacieho miesta pre hostí,
- (iii) maximálna dĺžka trvania parkovania hosta v rozsahu dvoch (2) hodín, a
- (iv) maximálny počet parkovania hostí v rovnakom čase obmedzený na tri (3) vozidlá.

- (i) unavailability of Parking Spaces of the Tenant,
- (ii) availability of the visitor’s parking space,
- (iii) a maximum duration of visitor’s parking of two (2) hours, and
- (iv) the maximum number of visitor’s parking at the same time is limited to three (3) vehicles.

3 Nájomné

3 Rent

3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi za predmet nájmu nájomné vo výške

3.1 The Tenant shall pay to the Landlord the Rent for the Leased Premises in the amount of

- (i) 13,06 EUR za meter štvorcový mesačne plus príslušná DPH za nebytové priestory plne zariadené vrátane nábytku podľa podmienok tejto nájomnej zmluvy, ak nie je v tejto nájomnej zmluve uvedené inak,
- (ii) 170,00 EUR mesačne plus príslušná DPH za jedno (1) parkovacie miesto.

- (i) EUR 13.06 per square meter per month plus applicable VAT for non-residential premises fully equipped incl. furniture under the conditions set forth herein, if not stated otherwise hereof,
- (ii) EUR 170.00 per month plus applicable VAT for one (1) Parking Space.

(iii) 8,00 EUR za meter štvorcový mesačne plus príslušná DPH za skladovacie priestory,

(ďalej len „**nájomné**").

3.2 Nájomné sa platí prevodom v prospech účtu prenajímateľa IBAN: SK10 0900 0000 0051 1176 0240 vedený v Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo prípadne v prospech účtu prenajímateľa, ako ho prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi, na základe faktúry nájomného od prenajímateľa mesačne vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Prenajímateľ vystaví a nájomcovi doručí faktúru za príslušné nájomné e-mailom na faktury@slovakia.travel vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Vystavenie faktúry prenajímateľom za príslušné nájomné nie je podmienkou úhrady nájomného zo strany nájomcu.

3.3 Nájomca bude na bezhotovostné prevody vždy používať variabilný symbol, pričom tento symbol bude zodpovedať číslu príslušnej faktúry.

3.4 Nájomca týmto vyhlasuje, že nie je platiteľom DPH a je si vedomý skutočnosti, že nájomné a služby budú fakturované s príslušnou DPH.

3.5 Dňom dodania služby je vždy prvý deň kalendárneho mesiaca

(iii) EUR 8,00 per square meter per month plus applicable VAT for Storage Premises,

(hereinafter the "**Rent**").

3.2 The Rent shall be payable by wire transfer to the Landlord's account IBAN: SK10 0900 0000 0051 1176 0240 at Slovenská sporiteľňa, a.s. or, alternatively, to an account of the Landlord as provided by the Landlord to the Tenant in writing, on the basis of an invoice issued by the Landlord on monthly basis, by the last day of the calendar month prior to the month, to which the Rent applies to. The Landlord shall issue and deliver an invoice for the respective rent to the Tenant by e-mail faktury@slovakia.travel not later than the 15th day of the calendar month preceding the month for which the Rent is payable. Invoicing for the respective Rent by the Landlord shall not be considered as a condition for payment of the Rent by the Tenant.

3.3 The Tenant shall always use a variable number for cashless transfers, such number corresponding to the number of the relevant invoice.

3.4 The Tenant hereby declares not to be a VAT-payer and acknowledges that the Rent and Service Fees will be invoiced with applicable VAT included.

3.5 The date of the supply of the service is on the 1st day of the

	predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý nájomné prislúcha.		calendar month prior to month, to which the Rent pertains.
3.6	Nájomca nie je oprávnený započítavať akékoľvek svoje pohľadávky voči prenajímateľovi vo vzťahu k nájomnému ani k ostatným úhradám uskutočneným na základe alebo v súvislosti s nájomom vzniknutým na základe nájomnej zmluvy.	3.6	The Tenant is not entitled to set-off any of its claims against the Landlord against the Rent even other payments effected on the basis of or in connection with the lease arising under the Lease Agreement.
3.7	V prípade, že nájomca neuhradí nájomné v plnej výške a načas, prenajímateľ má nárok na úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej Centrálnej Banky zvýšenej o osem (8) percentuálnych bodov ročne.	3.7	In the event of a failure by the Tenant to pay the Rent in a full and timely manner, the Landlord shall be entitled to late interest in the amount of the basic interest rate of the European Central Bank increased by eight (8) percentage points p.a.
3.8	Ak sa nájomný vzťah začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, je prenajímateľ oprávnený účtovať len pomernú časť nájomného.	3.8	If the lease commences or terminates during the course of a calendar month, the Landlord shall only be entitled to a proportionate part of the monthly Rent.
3.9	Pokiaľ v tejto nájomnej zmluve nie je dohodnuté inak, počas celej doby nájmu sa nájomné podľa bodu 3.1 tejto nájomnej zmluvy bude každoročne upravovať, vždy s účinnosťou k 1. januáru každého kalendárneho roka, podľa harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre územie Európskej únie zverejneného Eurostatom (EURO Zone HICP) alebo podľa indexu, ktorý nahradí takýto index v budúcnosti (ďalej len „ index “), a to maximálne o výšku indexu. Pre určenie úpravy nájomného je určujúci index porovnávajúci ceny v mesiaci október predchádzajúceho kalendárneho roka oproti rovnakému obdobiu ďalšieho predchádzajúceho kalendárneho	3.9	Unless agreed otherwise in this Lease Agreement, throughout the entire lease term according to the Clause 3.1 hereof, the Rent shall be amended each calendar year effective to the 1st January of each calendar year, pursuant to the Harmonised Index of Consumer Prices for area of the European Union, published by Eurostat (EURO Zone HICP), or, as the case may be, any index that may replace such index in the future (hereinafter the “ Index ”), i.e. up to the height of Index. For amendment of the Rent is determining the Index comparing prices in October of the previous calendar year against the same time period of the other previous calendar year.

roka. Prvá úprava nájomného podľa tohto ustanovenia bude vykonaná s účinnosťou k 1. máju 2023. Pre určenie prvej úpravy nájomného k 1. máju 2023 sa použije index porovnávajúci ceny z augusta 2022 s cenami z augusta 2021. Pre zamedzenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že na základe tohto ustanovenia môže dôjsť výlučne k zvýšeniu nájomného, nikdy nie k zníženiu. Výšku upraveného nájomného v zmysle tohto bodu nájomnej zmluvy oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu po zverejnení príslušného indexu.

Index je zverejnený na Internete, t.j. na nasledujúcej webovej adrese:

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

V prípade, že stránka prestane byť aktívna, použijú zmluvné strany stránku, ktorá ju nahradila, prípadne iný ľahko identifikovateľný a verejne prístupný zdroj preukazujúci a vyčísľujúci výšku daného Indexu.

3.10 Nájomca nie je povinný platiť nájomné za nebytové priestory za obdobie mesiacov:

- (i) december 2023, december 2024, december 2025 a december 2026 pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Nájomca je v období podľa tohto ustanovenia 3.10 bod (i) nájomnej zmluvy povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné vo výške 10,00 EUR / 1403,26 m²/mesačne

The first Rent adjustment pursuant to this clause shall be executed with effect from May 1, 2023. For first amendment of the Rent effective from 1 May 2023 shall be used Index comparing prices from August 2022 with prices from August 2021. For avoidance of any doubt, the Parties have agreed that pursuant to this Section the Rent could be only increased, never decreased. The Landlord shall notify the Tenant on the amount of the amended Rent according to this clause hereof without unreasonable delay from publication of the respective Index.

The index is published on the Internet, i.e. at the following web address:

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

In the event that the site is no longer operative, then the Parties shall use its replacement or some other readily identifiable and publicly available source to evidence and quantify the amount of the given Index.

3.10 The Tenant will not have to pay the Rent for the non-residential premises for the time period during months:

- (i) December 2023, December 2024, December 2025, and December 2026, unless stated otherwise in this Lease Agreement.

In the period specified in this clause 3.10. par. (i) hereabove the Tenant shall be obliged to pay rent in the amount of EUR 10.00

plus príslušná DPH. Bez ohľadu na uvedené je nájomca povinný platiť počnúc dátumom začatia nájmu nájomné za parkovacie miesta a poplatok za služby plus príslušnú DPH. Dohodnuté nájomné za parkovacie miesta a poplatok za služby plus príslušná DPH sú počas tohto obdobia platené v plnej výške. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa tohto odseku nie je možné uhradiť v hotovosti.

/ 1403,26 m²/plus applicable VAT. Notwithstanding the above said, the Tenant shall be obliged to pay the Service Fee plus the applicable VAT from the Lease Commencement Date. The agreed Rent for the Parking Spaces and the Service Fee plus applicable VAT is payable in the full amount during this period. The Parties agree that the rent under this paragraph cannot be paid in cash.

4 Doba nájmu

- 4.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počínajúc 01.03.2023, (ďalej len „**dátum začatia nájmu**“) a končiac 30.06.2028 (ďalej len „**dátum skončenia nájmu**“) a doba v úhrne ďalej len „**doba nájmu**“).

4 Lease Term

- 4.1 The Lease Agreement is concluded for a definite period commencing from March 01, 2023 (hereinafter the „**Lease Commencement Date**“) and ending June 30, 2028 (the „**Lease Expiration Date**“ and the term in the aggregate the „**Lease Term**“).

5 Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a s prevádzkou budovy a nehnuteľnosti

- 5.1 Okrem nájomného je nájomca povinný podieľať sa pomerne na prevádzkových nákladoch, ktoré vznikli v spojitosti so službami spojenými s užívaním predmetu nájmu a s prevádzkou budovy a nehnuteľnosti (ďalej len „**služby**“).
- 5.2 Služby zahŕňajú najmä dodávku elektrickej energie, dodávku vody, odvod odpadovej vody, odstraňovanie tuhého odpadu, vykurovanie a chladenie, všetko ohľadom predmetu nájmu a takisto

5 Services Connected with the Occupation of the Leased Premises and with the Operation of the Building and the Estate

- 5.1 In addition to the Rent, the Tenant is obliged to participate proportionally on the Operating Expenses arising in connection with the Services connected with the Occupation of the Leased Premises and with the operation of the Building and the Estate (hereinafter the „**Services**“).
- 5.2 The Services mainly include the supply of electricity, supply of water, drainage of waste water, removal and liquidation of solid waste, heating and cooling - all in respect of both the Leased

spoločných priestorov budovy, čistenie spoločných priestorov budovy, osvetlenie spoločných priestorov budovy, osvetlenia a vetrania podzemného parkoviska pod nehnuteľnosťou ako aj všetky ostatné služby uvedené v **prílohe 4**. Pre vylúčenie pochybností platí, že služby zahŕňajú jednak služby špecifikované v bode 5.5, ako aj priame služby špecifikované v bode 5.6 tejto nájomnej zmluvy.

Premises and Common Areas of the Building, cleaning of the Common Areas of the Building, lighting of the Common Areas of the Building, lighting and ventilation of the underground parking garage under the Estate, as well as all other Services referred to in **Schedule 4**. For the avoidance of doubt, the Services shall include both, the services specified in clause 5.5, as well as the direct services specified in clause 5.6 of the Lease Agreement.

5.3 Upratovanie predmetu nájmu vykonáva nájomca na vlastné náklady.

5.3 Cleaning of the Leased Premises shall be procured by the Tenant at its own cost.

5.4 Telekomunikačné služby si obstaráva nájomca na vlastné náklady.

5.4 Any telecommunication services shall be furnished by the Tenant at its own cost.

5.5 Nájomca bude platiť prenajímateľovi zálohové platby na podiel nájomcu na službách iných ako sú priame služby uvedené v bode 5.6 tejto zmluvy (ďalej len „**poplatok za služby**“). Poplatok za služby je:

5.5 The Tenant shall pay to the Landlord advances on the Tenant's Share on the Services other than the direct services listed in clause 5.6 hereof (hereinafter the “**Service Fee**”). The Service Fee is:

(A) 4,00 EUR za meter štvorcový úžitkovej plochy nebytových priestorov na mesiac plus príslušná DPH v prvom kalendárnom roku doby nájmu; a

(A) EUR 4.00 per square meter of the floor area of the non-residential premises per month plus applicable VAT in the first calendar year of the Lease Term; and

(B) v druhom a v nasledujúcich kalendárnych rokoch doby nájmu suma, ktorú oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne na základe plánovaného rozpočtu, pričom táto suma bude brať do úvahy vyúčtovanie za predchádzajúci kalendárny rok.

(B) in the second and in the subsequent calendar years of the Lease Term, the sum communicated by the Landlord to the Tenant in writing, based on the planned budget, which sum shall take into account the statement for the previous calendar year.

V prípade, že poskytovateľ kedykoľvek zvýši cenu účtovanú prenajímateľovi za služby, výška poplatku za služby sa primerane zvýši, a to maximálne o výšku zvýšenia služby zo strany príslušného poskytovateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcu o zvýšení cien z tohto dôvodu písomne upovedomiť minimálne tridsať (30) dní vopred. Prílohou takéhoto oznámenia budú relevantné doklady o zvýšení cien poskytovaných služieb zo strany ich poskytovateľa.

- 5.6 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi poplatky za priame služby, ktorými sa rozumie výlučne elektrina a voda, dodávané priamo do predmetu nájmu (ďalej len „**poplatok za priame služby**“), za každý kalendárny mesiac spätne na základe faktúr vystavených prenajímateľom na základe skutočnej spotreby služieb meranej osobitne pre nebytové priestory. V prípade, že nebude možné určiť priamu spotrebu služieb zodpovedajúcu prenajatým nebytovým priestorom, určí prenajímateľ výšku poplatku za priame služby na základe podielu úžitkovej plochy prenajatých nebytových priestorov k celkovej prenajímateľnej ploche v budove. Prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi faktúru na poplatky za priame služby spravidla najneskôr do pätnástich (15) dní po skončení príslušného mesiaca, resp. po obdržaní príslušných dodávateľských faktúr. Prenajímateľ faktúru doručí nájomcovi na faktury@slovakia.travel bez zbytočného odkladu po jej vystavení, pričom na túto faktúru sa primerane aplikuje ustanovenie bodu 5.7 tejto nájomnej zmluvy.

In case that the price charged by the provider for any Service of the Landlord is increased, the amount of Service Fee will proportionally increase, i.e. up to the height of the increased Service by the relevant provider. The Landlord is obliged to notify the Tenant of such increase in writing at least thirty (30) days in advance. The annexes to such notification shall include relevant documentation of the provider on the increase of the Services.

- 5.6 The Tenant shall be obliged to pay the Landlord the Service Fee for the direct services which are exclusively electricity and water (hereinafter the “**Direct Service Fee**”) retroactively for each calendar month based on the invoices issued by the Landlord on the basis of the real consumption of services measured separately for the Leased Premises. In the case, that it will not be possible to determine the direct consumption of the services corresponding to the Leased Premises, the Landlord will determine the amount of service fee for the direct services based on the total floor area of the Leased Premises to the total leasable area of the Building. The Landlord shall issue and deliver the invoice for the service fee for the direct services to the Tenant, generally no later than fifteen (15) days after the end of relevant month, respectively after delivery of the relevant supplier's invoices. The Landlord shall deliver the invoice to the Tenant on faktury@slovakia.travel without undue delay after its issuance,

- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| 5.7 | Ak nie je v tejto nájomnej zmluve uvedené inak, nájomca uhradí poplatok za služby bezhotovostným prevodom v prospech účtu prenajímateľa IBAN: SK79 0900 0000 0051 1176 0259 vedený v banke Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo v prospech iného účtu prenajímateľa, ktorý prenajímateľ oznámi písomne nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poplatok za služby na základe faktúry doručenej od prenajímateľa, a to mesačne, vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa poplatok za služby platí. Prenajímateľ vystaví a nájomcovi doručí faktúru za príslušný poplatok za služby v lehote najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa poplatok za služby platí. Vystavenie faktúry prenajímateľom za príslušný poplatok za služby nie je podmienkou úhrady poplatku za služby zo strany nájomcu. | 5.7 | If not stated otherwise hereof, the Tenant shall pay the Service Fee by wire transfer to the Landlord's account IBAN: SK79 0900 0000 0051 1176 0259 at the bank Slovenská sporiteľňa, a.s. or another account of the Landlord as communicated by the Landlord to the Tenant in writing. The Tenant shall pay the Service Fee based on an invoice delivered from the Landlord by the last day of the calendar month prior to the month, to which the Service Fee applies to. The Landlord shall issue and deliver an invoice for the respective Service Fee to the Tenant, in a period not later than the 15 th day of the calendar month preceding the month for which the Service Fee is payable. Invoicing for the respective Service Fee by the Landlord shall not be considered as a condition for payment of the Service Fee by the Tenant. |
| 5.8 | Dňom uskutočnenia zdaniteľného plnenia je vždy prvý deň kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý poplatok za služby prislúcha. | 5.8 | The date of the taxable fulfilment is on the 1st day of the calendar month prior to month, to which the Service Fee pertains. |
| 5.9 | Do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka je prenajímateľ povinný vykonať vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb (poplatkov za služby) a skutočných prevádzkových nákladov za služby za daný kalendárny rok a písomne informovať o jeho výsledku nájomcu, pričom vyúčtovanie sa vykoná podľa podielu úžitkovej plochy predmetu nájmu k celkovej | 5.9 | By 30th June of the following calendar year the Landlord undertakes to execute the reconciliation of the paid advances (of the Service Fees) and the actual operating expenses on Services for the respective calendar year and inform the Tenant on the outcome in writing, whereby the reconciliation shall be based on |

the provision of clause 5.8 hereof shall apply mutatis mutandis to this invoice.

prenajímateľnej ploche v budove
príp. nehnuteľnosti.

the share of total floor area of the
Leased Premises to the total
leasable area of the Building or
the Estate.

V prípade preplatku, alebo
nedoplatku, sa zmluvné strany
zaväzujú vzniknutý rozdiel
vysporiadať do dvadsaťjeden (21)
dní od doručenia faktúry od
oprávnenej zmluvnej strany.

In the event of a difference, the
Parties undertake to settle such
difference within twenty-one (21)
days upon receipt of the invoice
from the beneficiary.

5.10 V prípade, že sa nájomca oneskorí s
úplnou a včasnou platbou poplatku
za služby, je prenájomca oprávnený
účtovať úroky z
omeškania vo výške základnej
úrokovej sadzby ECB zvýšenej
o osem (8) percentuálnych bodov
ročne.

5.10 In the event of a failure by the
Tenant to pay the Service Fee as
charged in a full and timely
manner, the Landlord shall be
entitled to late interest in the
amount of the basic interest rate
of the European Central Bank
increased by eight (8) percentage
points p.a.

5.11 Prenajímateľ nie je zodpovedný za
akékoľvek prerušenie dodávok
služieb spôsobených dodávateľmi
médií (napríklad vody, elektrickej
energie, kanalizácie, atď.).
Prenajímateľ vynaloží primerané
úsilie na to, aby zabezpečil obnovu
dodávky príslušným dodávateľom.
Takéto prerušenie nezbavuje
nájomcu plnenia akýchkoľvek jeho
povinností podľa nájomnej zmluvy a
ani neopravňuje nájomcu, aby si
nárokoval zľavu, zníženie alebo
zadržanie nájomného alebo
poplatku za služby, ani neopravňuje
nájomcu na náhradu škody voči
prenajímateľovi. Za predpokladu, že
nájomcovi takýto nárok aj napriek
tomu vznikne, nájomca týmto
postupuje všetky takéto pohľadávky
voči prenájomcovi na
prenajímateľa za odplatu, ktorou je
zmluvnými stranami dohodnutý
prevod pomernej časti
prenajímateľových pohľadávok voči
dodávateľom služieb, ktoré neboli
riadne dodané a ktoré vyvolali vznik

5.11 The Landlord shall not be liable
for any interruption in any of the
Services caused by independent
suppliers (for example suppliers
of water, electricity, sewage
etc.). The Landlord shall
undertake reasonable efforts to
procure the resumption of supply
by the relevant supplier. Any such
interruption shall not release the
Tenant from performance of any
of its obligations under the Lease
Agreement or entitle the Tenant
to claim a rebate, reduction or
withholding on the Rent or
Service Fee or entitle the Tenant
to damages against the Landlord.
Should such entitlement arise,
the Tenant shall transfer the
entire receivable against the
Landlord to the Landlord for the
reward, which, as concluded by
the Parties, is the transfer of the
proportional part of the
Landlord's receivables against the
suppliers of the Services which
have not been properly delivered

pohľadávky nájomcu voči prenájomateľovi a prenájomateľ podľa tohto postupuje takúto pomernú časť pohľadávky voči takémuto dodávateľovi, ktorá predstavuje odplatu za postúpenie pohľadávok nájomcu voči prenájomateľovi na nájomcu. Pomerná časť pohľadávky bude vypočítaná ako podiel celkovej úžitkovej plochy predmetu nájmu na celkovej prenájomateľnej ploche v budove, resp. v nehnuteľnosti. Prenajímateľ poskytne nájomcovi súčinnosť pri vymáhaní postúpených pohľadávok na náhradu škody spôsobenej dodávateľom médií voči tomuto dodávateľovi.

and on which the claim of the Tenant against the Landlord is based. The Landlord thereupon transfers the proportional part of its claim towards the supplier which is deemed to be the reward, to the Tenant. The proportional part of the claim shall be calculated as the share of total floor area of the Leased Premises in the total leasable area of the Building, or the Estate. The Landlord shall cooperate with the Tenant in claiming such transferred claims on compensation for any such damage towards the suppliers from the supplier.

5.12 Prenajímateľ nie je zodpovedný za škody spôsobené nájomcovi vyššou mocou všeobecne, ako aj prírodnou katastrofou alebo krádežou alebo iné škody na predmete nájmu alebo z prevádzkovania činnosti nájomcom, vrátane prerušenia činnosti, s výnimkou ak ku týmto škodám došlo z dôvodov na strane prenájomateľa.

5.12 The Landlord shall not be liable for any damage to the Tenant caused by force major but not limited to natural disaster or theft or for any other damage to the Leased Premises or Tenant's business operations, including business interruption, except that the damage was caused by circumstances on side of the Landlord.

6 Zmeny a stavebné úpravy

6 Changes and Alterations

6.1 Zmeny a stavebné úpravy (ďalej len „**úpravy**“) v predmete nájmu môže nájomca vykonávať len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenájomateľom a odsúhlasenej realizačnej projektovej dokumentácie. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zaobstarať všetky potrebné povolenia a rozhodnutia potrebné na výkon jeho činnosti ako je vymedzené v účele nájmu v zmysle ustanovenia čl. 2.2. tejto Zmluvy (ďalej len ako „**účel**“). Prenajímateľ nebude voči povoleniam vznášať žiadne

6.1 Changes and construction alterations (hereinafter „**Alterations**“) in the Leased Premises may be carried out by the Tenant only based on a prior written agreement with the Landlord and approved execution project documentation. The Tenant shall at its sole cost and expense obtain all necessary permits, approvals and decisions required to conduct the activities as set out in the purpose of the lease as referred to in clause 2.2. of this Lease Agreement (hereinafter as „**Purpose**“). The

námietky, ak sú v súlade s účelom tejto nájomnej zmluvy.

Landlord shall not raise any objections against the permits if it is in line with the Purpose of this Lease Agreement.

6.2 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu bude nájomcovi zo strany prenajímateľa odovzdaný plne zariadený vrátane nábytku v zmysle prílohy 1 a 3 tejto nájomnej zmluvy.

6.2 The Landlord hereby declares, that the Leased Premises will be handed over to the Tenant fully equipped, including Furniture as specified in Schedule 1 and 3 hereof.

6.3 Prenajímateľ je oprávnený nehnuteľnosť alebo budovu zväčšiť a vykonávať na nej úpravy počas doby nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby minimalizoval dopad takýchto prác na predmet nájmu, a zabezpečí, že takéto práce nad mieru primeranú pomerom neovplyvnia nerušené užívanie predmetu nájmu nájomcom.

6.3 The Landlord shall be entitled to extend the Estate and/or the Building and to carry out any improvements thereto during the Lease Term. The Landlord undertakes to undertake reasonable efforts to minimise the impact of such works on the Leased Premises and to ensure that such works do not inadequately disturb the Tenant's quality of enjoyment of the Leased Premises.

6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné úpravy nájomcu sa budú považovať za technické zhodnotenie v zmysle § 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len „**zákon o dani z príjmov**“), pričom

6.4 The Parties agree that Tenant's Alterations will constitute technical improvements within the meaning of Section 29 of the Act No. 595/2003 Coll., Income Tax Act as amended (hereinafter the "**Income Tax Act**"), whereas

(A) náklady hradené prenajímateľom v súlade s týmto článkom je oprávnený odpisovať prenajímateľ, a

(A) costs of alterations borne by the Landlord in accordance with this Article will be depreciated by the Landlord, and

(B) náklady hradené nájomcom v súlade s týmto článkom je oprávnený odpisovať v zmysle § 24 ods. 2 zákona o dani z príjmov nájomca s tým, že prenajímateľ nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu (budovy) o technické zhodnotenie uhradené nájomcom.

(B) costs of Alterations borne by the Tenant in accordance with this Article will be depreciated by the Tenant in line with Section 24 (2) of the Income Tax Act, with the fact that the Landlord does not activate the purchase price of the Building for the technical improvements paid by the Tenant.

6.5 Akékoľvek stavebné úpravy nájomcu, ktoré sú pevne spojené

6.5 Any Tenant's Alterations made by the Tenant which are firmly

s predmetom nájmu alebo budovou a ktoré nemožno odstrániť alebo odinštalovať bez zníženia funkčnosti alebo účelu predmetu nájmu alebo budovy sa nepovažujú za zvýšenie hodnoty budovy a stávajú sa vlastníctvom prenajímateľa bez povinnosti poskytnúť nájomcovi náhradu, a to bez ohľadu na akékoľvek ustanovenia právnych predpisov.

attached to the Leased Premises and/or the Building and cannot be removed or dismantled without devaluing the function or purpose of the Leased Premises and/or the Building shall not represent an increase in the value of the Building and shall become the property of the Landlord without obligation to provide any further compensation to the Tenant regardless of any legal provisions.

6.6 Ak v dôsledku neodstránenia stavebných úprav nájomcu realizovaných počas trvania tejto nájomnej zmluvy v predmete nájmu po zániku nájmu vzniknú súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o daniach z príjmov prenajímateľovi nepeňažné príjmy, zaväzuje sa nájomca uhradiť prenajímateľovi s tým súvisiace navýšenie dane z príjmov.

6.6 Should the non-monetary income of the Landlord originate in accordance with relevant provisions of the Income Tax Act, because of Tenant's alterations left in the Leased Premises at the end of the Lease which were performed throughout the Lease Term, the Tenant shall reimburse to the Landlord the related increase of income tax connected with it.

6.7 Pre vylúčenie pochybností nájomca nesie výlučnú zodpovednosť za zabezpečenie všetkých potrebných oprávnení a povolení v súvislosti s vykonaním stavebných úprav nájomcu a znáša všetky možné dôsledky vyplývajúce z neplnenia jeho povinností, čo platí aj v prípade ukončenia nájomnej zmluvy. Nájomca sa zaväzuje znášať všetky poplatky a náklady súvisiace s vykonaním stavebných úprav nájomcu. Prenajímateľ vyvinie primerané úsilie pri poskytnutí súčinnosti nájomcovi pri vybavovaní príslušných povolení.

6.7 For the sake of clarification, the Tenant shall be solely responsible for obtaining all necessary approvals, permits or clearances in connection with the Tenant's Alterations and bear all possible arisen consequences for not fulfilling his obligations, this also applies in the event of termination of the Lease Agreement. Any cost in connection with the Tenant's Alterations shall be solely borne by the Tenant. The Landlord shall exercise reasonable efforts to assist the Tenant in obtaining the relevant permits.

6.8 Nájomca kedykoľvek počas trvania doby nájmu, najviac však 2x ročne, poskytne prenajímateľovi na požiadanie aktuálnu účtovnú

6.8 The Tenant shall supply to the Landlord upon the Landlord's request, but not more than twice a year, information on the

hodnotu nájomcových stavebných úprav vykonaných v predmete nájmu v zmysle príslušných daňových predpisov.

current book value of all Tenant's Alterations made to the Leased Premises at any time during the Term according to the tax regulation.

6.9 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi do 5 pracovných dní po ukončení prác jedno vyhotovenie projektovej dokumentácie týkajúcej sa stavebných úprav nájomcu.

6.9 The Tenant shall be obliged to provide the Landlord within 5 business days after the execution of Alterations with one original copy of project documentation related to the Tenant's Alterations.

6.10 Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc dňom odovzdania predmetu nájmu prechádza na nájomcu nebezpečenstvo náhodného poškodenia nábytku a nájomca je ďalej povinný počas celej doby nájmu zabezpečiť akékoľvek opravy a údržbu nábytku na vlastné náklady. Nájomca je povinný na požiadanie vykonať inventúru nábytku (maximálne jedenkrát ročne) a toto potvrdenie dodať prenajímateľovi.

6.10 The Parties hereby agreed, that commencing from the Handover Date the danger of contingent damage of the Furniture shall pass to the Tenant and the Tenant shall be further obliged to provide any repairs and maintenance of the Furniture at his own expenses during the entire Lease Term. The tenant is obliged to carry out an inventory of the furniture on request (maximum once a year) and deliver this confirmation to the Landlord.

6.11 Nájomca berie na vedomie, že fajčenie v predmete nájmu nie je povolené.

6.11 The Tenant hereby acknowledges that smoking inside the Leased Premises is not permitted.

7 Ďalšie podmienky nájmu

7 Further conditions of the lease

7.1. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu, vrátane prístupu za účelom kontroly dodržiavania podmienok a ustanovení nájomnej zmluvy, nevyhnutných opráv, kontroly sietí inštalovaných v tejto budove, odstránenia neschválených úprav a odstránenia škody, kontroly plnenia povinností nájomcu podľa nájomnej zmluvy, ktorých splnenie nájomca

7.1 The Tenant shall be obliged to allow the Landlord, at the Landlord's request, to enter the Leased Premises, including, entry for the purpose of a review of compliance with the terms and conditions hereof, necessary repairs, review of engineering networks installed therein, removal of unauthorised Alterations and elimination of damage, discharge of an obligation

zmeškal, odvrátenie vzniku škody, atď'. Prenajímateľ sa zaväzuje, že výkonom svojho oprávnenia na vstup a kontrolu predmetu nájmu v zmysle predchádzajúceho, nebude nájomcu nadmerne obmedzovať pri výkone jeho činnosti. Nájomca je povinný v primeranom období pred uplynutím doby nájmu, najviac však v období posledných šiestich kalendárnych mesiacov doby nájmu, umožniť potenciálnym novým nájomcom alebo ich zástupcom, ktorých prenájomateľ písomne autorizoval, aby si na požiadanie prenájomateľa obhliadli predmet nájmu počas riadnych prevádzkových hodín.

7.2. Nájomca je povinný dodržiavať počas celej doby nájmu všetky relevantné zákony a nariadenia vlády a miestnych úradov vrátane, o. i. všetky požiarne, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a predpisy ochrany zdravia pri práci. Nájomca je povinný udržiavať v platnosti všetky koncesie, povolenia alebo iné súhlasy potrebné na vykonávanie jeho činnosti v súvislosti s predmetom nájmu počas celej doby nájmu a na jeho vlastné náklady.

7.3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v dobrom a užívateľsky vhodnom stave (vrátane výmeny akýchkoľvek rozbitých prvkov), čistý a uprataný a nepoškodený počas celej doby nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že neznečistí, ani nepoškodí spoločné priestory, budovu, nehnuteľnosť. V prípade porušenia tohto ustanovenia nájomca nahradí škodu alebo vymení všetky rozbité predmety na svoje vlastné náklady. Nájomca je zodpovedný voči prenájomateľovi za škody, ktoré

of the Tenant hereunder which the Tenant failed to discharge, prevention of damage etc. The Landlord hereby undertakes that by exercising his right to enter and review the Leased Premises as defined hereof, he won't inadequately limit the Tenant's activity. Within a reasonable period of time prior to the expiry of the Lease Term, the Tenant shall be obliged to allow, however solely in the period of last six calendar months of the Lease Term, potential new tenants or their representatives authorised by the Landlord in writing to view the Leased Premises, upon the Landlord's request during normal opening hours.

7.2. Throughout the entire Lease Term, the Tenant shall comply with all relevant laws and decisions of government and local authorities, including, without limitation, all fire, health, hygienic and safety regulations. The Tenant shall maintain any concessions, permissions, or other approvals required to conduct its activities in connection with the Leased Premises, throughout the Lease Term and at its own cost.

7.3. The Tenant shall maintain the Leased Premises in good order and repair (including the replacement of any broken elements), clean and tidy and undamaged throughout the Lease Term. The Tenant undertakes not to foul or damage the Common Areas, the Building, the Estate. In the event of a breach of this provision, the Tenant shall repair the damage or replace any broken elements at its own expense. The Tenant shall be liable to the Landlord for damages

spôsobia jeho zamestnanci, administratívni pracovníci, dodávatelia nájomcu alebo iné ním poverené osoby. Navyše, nájomca je voči prenajímateľovi zodpovedný za škody, ktoré spôsobia v predmete nájmu nájomcovi zákazníci. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s plnením jednej alebo viacerých povinností uvedených v tomto bode desať (10) dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa, tak je prenajímateľ oprávnený splniť povinnosti nájomcu na náklady a riziko nájomcu a nájomca nahradí prenajímateľovi všetky preukázateľne vynaložené a primerané výdavky takéhoto charakteru do pätnástich (15) dní odo dňa doručenia príslušnej faktúry prenajímateľom.

- 7.4. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, ktorý je pripojený ako **príloha č. 6** k nájomnej zmluve, a ktorý je prenajímateľ kedykoľvek v prípade potreby oprávnený zmeniť. Nájomca zabezpečí, aby domový poriadok dodržiavali všetci zamestnanci alebo iné oprávnené osoby na strane nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že do predmetu nájmu alebo nehnuteľnosti alebo budovy nedonesie žiadne nebezpečné materiály. Nájomca sa zdrží akýchkoľvek činností, ktoré by mohli rušiť nerušené užívanie predmetu nájmu inými nájomcami v budove alebo v nehnuteľnosti. V prípade, že porušenie domového poriadku nájomcom vedie k škodám, má prenajímateľ právo, tieto škody odstrániť na náklady a riziko nájomcu, v prípadoch ak je nutné škody odstrániť okamžite. V menej urgentných prípadoch prenajímateľ upovedomí nájomcu o potrebe odstrániť vzniknuté škody, a poskytne nájomcovi primeranú lehotu na odstránenie škôd; pokiaľ nájomca napriek tomu príslušnú škodu

resulting from Tenant's employees, staff, suppliers, and other persons working on the order of Tenant. Furthermore, Tenant shall be liable to the Landlord for damages caused by Tenant's clients to the Leased Premises. If the Tenant does not comply with any of the obligations referred to in this clause within ten (10) days after the delivery of the Landlord's written notice, the Landlord shall be entitled to perform the Tenant's obligation at the Tenant's expense and risk and any such proved and market standard expenses shall be reimbursed to the Landlord by the Tenant within fifteen (15) days of delivery of the relevant invoice by the Landlord.

- 7.4 The Tenant shall observe and comply with the Estate Rules and attached as **Schedule 6** and hereto, issued by the Landlord and which the Landlord is entitled to amend at any time if necessary. The Tenant shall ensure that the Estate Rules are observed by all employees or other entitled persons on the site of the Tenant. The Tenant undertakes not to bring into the Leased Premises or into the Estate or the Building any hazardous materials. The Tenant shall refrain from and not allow any activities which may disturb the quiet enjoyment of any other tenants in the Building and/or the Estate. In the event Tenant's breach of the Estate Rules results in damages, the Landlord shall have the right to remedy such breach at the cost and risk of Tenant in case that such remedy must be immediate. In non-urgent matters the Landlord shall notify the Tenant of the need of such remedy and grant appropriate time to perform

neodstráni v lehote stanovenej prenajímateľom, má prenajímateľ právo odstrániť škody na náklady a riziko nájomcu. Nájomca je oprávnený vykladať a nakladať vozidlá alebo inak skladať alebo dodávať tovar do predmetu nájmu, odstraňovať odpad a znečistenie z predmetu nájmu za podmienok vymedzených v domovom poriadku tvoriaceho prílohu č. 6 tejto zmluvy.

the remedy by the Tenant; should Tenant fail to perform the remedy within granted time limit, the Landlord shall have the right to remedy such breach at the cost and risk of Tenant. The Tenant shall be entitled to load or unload vehicles or otherwise discharge or deliver goods to the Leased Premises and remove waste and litter from the Leased Premises under the conditions set in the Estate Rules attached as Schedule 6 hereof.

7.5. Nájomca zabezpečí, aby mal prenajímateľ kedykoľvek k dispozícii písomné informácie o menách, adresách a kontaktných telefónnych číslach aspoň dvoch držiteľov kľúčov od predmetu nájmu. Súčasne sa zmluvné strany dohodli, že jeden kľúč od predmetu nájmu v zalepenej obálke bude počas celej doby nájmu uložený na recepcii u strážnej služby budovy, ktorý bude môcť byť prenajímateľom použitý aj bez súhlasu nájomcu iba v prípade vzniku mimoriadnych udalostí (napr. požiar, zemetrasenie, zásadná havária a pod.)

7.5 The Tenant shall ensure that the Landlord shall have, at all times, written information on the names addresses and contact telephone numbers of at least two key holders of the Leased Premises. Furthermore, the Parties agreed that one key to the Leased Premises shall be stored throughout the whole Lease Term at the reception desk by the security service of the Building in a sealed envelope, which can be used by the Landlord without the Tenant's consent solely in case of emergencies (e.g. fire, earthquake, major accident. etc.).

7.6. Prenajímateľ zabezpečí riadne prevádzkovanie a údržbu budovy a poskytovanie služieb spojených s nájmom s odbornou starostlivosťou a v súlade so štandardom v porovnateľných administratívnych budovách v Slovenskej republike.

7.6 The Landlord shall undertake to properly operate and maintain the Building and provide the Services with professional care at a high standard consistent with comparable office buildings in the Slovak Republic.

7.7. Prenajímateľ je povinný budovu poistiť.

7.7 The Landlord shall be obliged to insure the Building.

7.8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať prenajímateľa o každej zmene právneho alebo finančného postavenia nájomcu alebo jeho spôsobilosti zákonne vykonávať podnikateľskú činnosť, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť schopnosť

7.8 The Tenant shall be obliged to immediately inform the Landlord in writing of any change in the legal and/or financial status of the Tenant or his ability to legally conduct its business which could have a negative impact upon the

nájomcu plniť si svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, a to začatie konkurzného konania, povolenie reštrukturalizácie, začatie likvidácie, zmena spoločníkov a štatutárneho orgánu, predaj podniku alebo jeho časti, zlúčenie, splynutie, rozdelenie, začatie exekúcie prevyšujúcej sumu 6-mesačného nájomného spolu s poplatkom za služby. Nájomca sa zaväzuje potvrdiť prenajímateľovi v lehote piatich (5) pracovných dní od príslušného vyzvania záležitosti týkajúceho sa stavu plnenia povinností v rámci tejto nájomnej zmluvy v primeranej forme, požadovanej prenajímateľom.

Tenants ability to fulfil its obligations arising from the Lease Agreement, namely commencement of an insolvency proceeding, approval for restructuring, commencement of liquidation, change of the shareholders or the statutory body, sale of enterprise or its part, takeover, merger, split or , commencement of execution exceeding the amount of 6 months Rent plus Service Fee. The Tenant undertakes to confirm to the Landlord, within five (5) business days of the relevant request, matters relating to status of the discharge of obligations of both parties under this lease agreement in a form reasonably required by the Landlord.

7.9. Náklady na opravu budovy, ktoré priamo neznáša nájomca v zmysle nájomnej zmluvy alebo ktoré nie sú pokryté zárukami alebo garanciami zhotoviteľa budovy alebo ktoré nie sú kryté poistným plnením a sú stanovené v Prílohe č. 4) znáša nájomca pomerne v rámci poplatkov za služby v pomere nájomcu tak, ako je definovaný v bode 5.9. nájomnej zmluvy.

7.9 Any expenses on repair of the Building and the Estate as the case may be, that are not directly borne by the Tenant pursuant to the Lease Agreement or covered by a guarantee or warranty of the builder of the Building, as the case may be, or covered by the insurance, which are specified in the Schedule no. 4 shall be proportionally borne by the Tenant within the Service Fee in a share as specified in Par. 5.9. hereof.

7.10. Zmluvné strany sa zaväzujú v rozsahu svojich práv a povinností stanovených nájomnou zmluvou vzájomne podporovať opatrenia v predmete nájmu, ktoré sú určené na úsporu primárnej a konečnej energie a/alebo vody a/alebo podporujú účinnejšie využívanie energie a/alebo udržateľnejšiu výrobu spotrebovanej energie alebo sú inak vhodné na podporu udržateľného využívania a správy prenajímaného majetku. Nájomca bude také opatrenia

7.10 The Parties hereby agreed that within the extent of the Parties' rights and obligations provided under the Lease Agreement the Parties shall support each other 's measures at the Leased Premises, which are intended to save primary and final energy and/or water and/or encourage the more efficient use of energy and/or the more sustainable production of the energy used or are otherwise suited to promoting the sustainable use

vykonávané prenajímateľom tolerovať a nebude uplatňovať nárok na zníženie nájomného; ostatné práva nájomcu tým samozrejme nie sú dotknuté.

and management of the rented property. The Tenant will tolerate such measures implemented by the Landlord and will not make a claim for a reduction in the Rent; other rights of the Tenant will of course remain unaffected.

7.11. Zmluvné strany budú nájomný vzťah prispôsobovať čo najudržateľnejším kritériám a v súvislosti s tým sa dohodli, že budú okrem predovšetkým uvedených udržateľných aspektov dodržiavať vyhlásenie o šetrnom užívaní predmetu nájmu a budovy, ako je uvedené v prílohe č. 10 tejto nájomnej zmluvy.

7.11 The Parties will gear the tenancy to the most sustainable criteria possible, and in relation to this, in addition to the sustainable aspects mentioned in particular, have agreed to comply with the statements for using the Leased Premises and the Building sustainably as provided in Schedule 10 attached hereto.

8 Ostatné ustanovenia

8 Other Provisions

8.1. Nájomca má prístup do predmetu nájmu 24 hodín denne a 365 dní v roku.

8.1 The Tenant shall have access to the Leased Premises 24 hours a day and 365 days a year.

8.2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8.2 The Tenant shall not be entitled to sub-lease the Leased Premises or any part thereof without the prior written consent of the Landlord.

8.3. Nájomca je povinný uzavrieť vo vlastnom mene a na vlastný účet občianskoprávne poistenie pokrývajúce najmä zodpovednosť za škody voči nárokom tretích osôb za ublíženie na zdraví alebo vecné škody v predmete nájmu a udržiavať ho v platnosti počas celej doby nájmu. Poistné plnenie musí byť dohodnuté minimálne na 200.000,- EUR (slovom: dvestotisíc EUR) Nájomca najneskôr ku dňu odovzdania predmetu nájmu predloží prenajímateľovi k nahliadnutiu poistnú zmluvu, ktorá spĺňa podmienky vymedzené v tomto bode Zmluvy. V prípade, že nájomca neudrží v platnosti poistné zmluvy za podmienok uvedených v tomto bode

8.3 The Tenant shall be obliged to obtain and keep in force, on its own name and at its own expense and throughout the Lease Term, civil liability insurance against third-party claims arising from physical injury and property loss or damage in the Leased Premises reserved for the Tenant. Insurance benefits shall be agreed at no less than 200,000 EUR (in words: two hundred thousand EUR). On the Handover Date at latest the Tenant shall submit to the Landlord to view the insurance agreement, which meets all the required conditions hereof. In the event of a failure

Zmluvy počas celej doby nájmu, je prenajímateľ oprávnený, ale nie povinný, uzavrieť takéto poistenie sám a príslušné náklady vyúčtovať (vrátane poistného) nájomcovi.

by the Tenant to keep in force the insurance agreement under the conditions set hereof during the Lease Term, the Landlord shall be entitled, but not obliged, to obtain such insurance itself and charge the costs incurred in relation thereto (including insurance premium) to the Tenant.

8.4. Nájomca okrem toho môže uzavrieť poistnú zmluvu proti škodám na jeho vlastníctve nachádzajúcom sa v priestoroch predmetu nájmu, ktorá bude pokrývať celkovú hodnotu takéhoto majetku. Táto poistná zmluva musí byť platná a účinná po celú dobu nájmu. Nájomca pred podpisom tejto Zmluvy predloží prenajímateľovi k nahliadnutiu návrh poistnej zmluvy, ktorá spĺňa podmienky vymedzené v tomto bode Zmluvy a ktorá bude riadne uzavretá s účinnosťou najneskôr odo dňa otvorenia prevádzky nájomcu v predmete nájmu. V prípade, že nájomca neudrží v platnosti poistnú zmluvu za podmienok uvedených v tomto bode nájomnej zmluvy počas celej doby nájmu, je prenajímateľ oprávnený, ale nie povinný, uzavrieť takéto poistenie sám a príslušné náklady vyúčtovať (vrátane poistného) nájomcovi.

8.4 The Tenant could furthermore take out an insurance policy against damage to its property inside the Leased Premises, covering the total value of such property. This insurance policy must be valid and effective for the entire Lease Term. The Tenant shall submit to the Landlord to view the draft of the insurance agreement, which meets all the required conditions hereof and which shall be duly concluded with effect at the latest from the date of the opening of the Tenant's shop in the Leased Premises. In the event of a failure by the Tenant to keep in force the insurance agreement under the conditions set hereof during the Lease Term, the Landlord shall be entitled, but not obliged, to obtain such insurance itself and charge the costs incurred in relation thereto (including insurance premium) to the Tenant.

8.5. Prenajímateľ má právo postúpiť svoje pohľadávky vyplývajúce z nájomnej zmluvy akejkoľvek tretej osobe, najmä banke alebo inej finančnej inštitúcii prípadne firme financujúcej prenajímateľa alebo spoločnosti prenajímateľa tvoriacej s prenajímateľom koncern. Prenajímateľ písomne upovedomí nájomcu o takom postúpení, a v takom prípade bude

8.5 The Landlord shall be entitled to assign any of its receivables resulting from the Lease Agreement to any third entity, mainly to any bank or any other financial institution and/or any company financing the Landlord or any affiliate of the Landlord. The Landlord shall notify the Tenant in writing upon such an

nájomca povinný plniť si svoje povinnosti voči postupníkovi uvedenému v oznámení prenajímateľa. Ďalej je prenajímateľ oprávnený previesť svoje práva a povinnosti na základe písomného oznámenia nájomcovi z tejto nájomnej zmluvy, celkom alebo čiastočne na renomovanú tretiu osobu. Takéto postúpenie práv a prevod povinnosti nemá vplyv na ustanovenia nájomnej zmluvy a nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi svoj výslovný súhlas s takýmto prevodom práv a povinností a zaväzuje sa vykonať na požiadanie prenajímateľa a bez neprimeraného zdržania všetky právne úkony, ktoré sú potrebné na to, aby sa takýto prevod stal platným a účinným.

assignment, and in such case the Tenant shall be obliged to discharge its obligations in respect of the assignee named in the notification of the Landlord. The Landlord shall also be entitled, following a written notice sent to the Tenant, to transfer its rights and obligations hereunder, either as a whole or in part, to any reputable third party. Such a transfer of rights and obligations shall not affect any provisions of this lease agreement and the Tenant hereby grants its explicit consent to the Landlord to such a transfer of rights and obligations and undertakes to carry out, at the Landlord's request and without undue delay, such legal acts as may be required for such a transfer to become valid and effective.

8.6. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade predaja budovy alebo inej dispozície s právami a povinnosťami prenajímateľa ohľadom budovy (vrátane výkonu akéhokoľvek záložného práva) neukončí nájomnú zmluvu podľa § 680 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Občiansky zákonník**“). V prípade, že bez ohľadu na vyššie uvedené, nájomca ukončí túto nájomnú zmluvu podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, tak týmto súhlasí s tým, že k dátumu ukončenia uzatvorí s právnym nástupcom prenajímateľa novú nájomnú zmluvu s tými istými podmienkami mutatis mutandis, ako je uvedené v tejto nájomnej zmluve. Pred výkonom záložného práva alebo iného nakladania nájomca na žiadosť prenajímateľa písomne potvrdí, že nájomný pomer podľa tejto nájomnej zmluvy medzi nájomcom a právnym nástupcom prenajímateľa naďalej trvá. Práva a povinnosti podľa tejto

8.6 The Tenant agrees that in the event of the sale of the Building or other disposal of the rights and obligations of the Landlord in respect of the Building (including the exercise of any lien), it shall not terminate the Lease Agreement pursuant to Section 680 Para 3 of the Act No. 40/1964 Coll., Civil Code, as amended (hereinafter “**Civil Code**”). In the event that, notwithstanding the foregoing, the Tenant terminates this lease agreement pursuant to Section 680 Para 3 of the Civil Code, the Tenant hereby agrees that it shall, on the date of termination, execute a new lease agreement on the same terms mutatis mutandis as set out in this lease agreement with the Landlord's legal successor. Prior to such an exercise of a lien or other disposal, the Tenant shall, at the Landlord's request, confirm

zmluvy nebudú dotknuté zmenou nároku vlastníctva k budove.

- 8.7. Ak by bol predmet nájmu poškodený požiarom alebo v prípade akejkoľvek inej poistnej udalosti, v dôsledku ktorej bude úplne alebo čiastočne nepoužiteľný, prenajímateľ môže buď odstúpiť od nájomnej zmluvy, alebo rozhodnúť oznámením, ktoré doručí nájomcovi do (1) mesiaca od takejto udalosti, že škodu odstráni. Ak by nájomca mohol predmet nájmu ešte prakticky a plnohodnotne užívať, nemá právo na zľavu z nájomného. Ak by však takáto udalosť viedla k tomu, že predmet nájmu sa stane úplne alebo z časti nepoužiteľným, nájomca má nárok na primeranú zľavu na nájomnom do času, kým nebude predmet nájmu znova spôsobilý na riadne užívanie. Ak prenajímateľ nezašle nájomcovi svoje rozhodnutie odstrániť škodu do troch (3) mesiacov alebo škodu neodstráni do deväť (9) mesiacov odo dňa doručenia oznámenia o rozhodnutí škodu odstrániť, môže nájomca odstúpiť od nájomnej zmluvy s okamžitou účinnosťou. Odstúpenie od nájomnej zmluvy je účinné „*ex nunc*“. Zmluvné strany sa dohodli, že § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) sa nepoužije.

in writing that the lease hereunder shall continue between the Tenant and the Landlord's legal successor. The rights and obligations hereunder shall not be affected by a change in the ownership title to the Building.

- 8.7 If the Leased Premises are damaged by fire or in the event of any other insured event as a result of which they are rendered wholly or partially incapable of occupation, the Landlord may either withdraw from the Lease Agreement or decide, by a notice sent to the Tenant within 1 (one) month of such event, to repair the damage. If the Tenant is still able to make practical and full use of the Leased Premises, it shall not be entitled to a rebate on the Rent. If, however, as a result of such an event, the Leased Premises become wholly or to a substantial extent incapable of use, the Tenant shall be granted an appropriate rebate on the Rent until the Leased Premises are again capable of proper use. If the Landlord does not send a notice to the Tenant announcing its decision to repair the damage within three (3) months or such a repair is not completed within nine (9) months of the date of the receipt of the notification of the Landlord's decision to repair the damage, the Tenant may withdraw from the Lease Agreement with immediate effect. The withdrawal from the Lease Agreement shall have an "ex nunc" effect. The parties agreed that Section 351 (2) of the Act No. 513/1991 Coll., Commercial Code (hereinafter the "**Commercial Code**") shall not apply.

8.8.	Nárok nájomcu na náhradu škody, ktorú nájomca utrpí a ktorý má voči prenajímateľovi na základe nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s nájomom alebo predmetom nájmu alebo v súvislosti so vzťahmi medzi stranami s ohľadom na nájom alebo predmet nájmu, je limitovaný len do výšky priamej škody, mimo akýchkoľvek nárokov na ušlý zisk alebo náhradu nepriamej škody a podobne. Maximálna výška zodpovednosti prenajímateľa za škodu zodpovedá výške vyplývajúcej zo zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a príslušnou poisťovňou, ktorej predmetom je poistenie budovy. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu škody vo výške prevyšujúcej čiastku uvedeného poistného plnenia z vyššie uvedenej poistnej zmluvy.	8.8	Any Tenant's entitlement towards the Landlord to compensation for any damages suffered by the Tenant arising from the Lease Agreement or in relation to the lease or Leased Premises or from relations between the Parties with regard to the lease or Leased Premises, shall be limited to only the amount of direct loss, excluding any amount of lost profits, indirect damages etc. The maximum amount of liability of the Landlord for the damages corresponds to the amount of insurance coverage from an insurance contract between the Landlord and the insurance company and the subject of this insurance contract is the insurance of the Building. The Tenant is not entitled to claim damages in excess of the amount of insurance coverage from the above-mentioned insurance contract.
8.9.	Prenajímateľ súčasne touto nájomnou zmluvou udeľuje nájomcovi súhlas so zriadením sídla na adrese budovy.	8.9	Under this Lease Agreement the Landlord grants to the Tenant his consent with establishment of the registered seat on the address of the Building.
9	Ukončenie nájomnej zmluvy	9	Termination of the Lease Agreement
9.1.	Zmluvné strany nemajú právo ukončiť nájomný pomer iným spôsobom než vzájomnou písomnou dohodou alebo odstúpením v súlade s ustanoveniami tohto článku z dôvodov dohodnutých v nájomnej zmluve alebo doručením výpovede s deväťmesačnou výpovednou lehotou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových	9.1	The Parties shall not be entitled to terminate the lease in any manner other than by mutual written agreement or withdrawal exercised in accordance with the provisions of this Article for reasons agreed herein or by delivering a termination notice of nine months' termination notice period due to the reasons stated

priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.

in the Section 9 of the Act No. 116/1990 Coll. on lease and sub-lease of non-residential premises, as amended and supplemented.

9.2. Prenajíateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy v súlade s nasledujúcimi ustanoveniami:

9.2 The Landlord shall be entitled to withdraw from the Lease Agreement in accordance with the following provisions:

(A) nájomca riadne a včas neuhradí nájomné alebo poplatky za služby, alebo si nesplní inú finančnú povinnosť vyplývajúcu z podmienok tejto nájomnej zmluvy a nájomca toto omeškanie neodstráni ani v dodatočnej lehote dvadsaťosem (28) kalendárnych dní, počítanej odo dňa doručenia písomnej výzvy prenájomateľa;

(A) the Tenant properly and on time defaults in the payment of Rent or Service Fee, or default in the payment of any other financial obligation arising under the terms of this lease agreement, and the Tenant has failed to cure such default in an additional period of twenty-eight (28) calendar days, counted from the day of the receipt of the Landlord's written notice;

(B) nájomca vykonáva alebo vykonal akékoľvek úpravy v predmete nájmu bez súhlasu prenájomateľa a mešká s uvedením predmetu nájmu do poriadku alebo s uvedením do pôvodného stavu v rámci lehoty tridsiatich (30) dní stanovenej prenájomateľom;

(B) the Tenant makes or has made any Alterations to the Leased Premises without previous consent of the Landlord and has failed to rectify or otherwise reinstate the Leased Premises upon Landlord's thirty (30) days written notice;

(C) nájomca užíva predmet nájmu na účely iné než uvedené v bode 1.2 nájomnej zmluvy, a neupustil od takéhoto užívania ani po uplynutí pätnásť (15) -dňovej lehoty písomne stanovenej prenájomateľom;

(C) the Tenant uses the Leased Premises for purposes other than those specified in Clause 1.2 hereof, and has failed to desist from such use following receipt of Landlord's fifteen (15) days written notice;

(D) dá nájomca celý predmet nájmu alebo časť do podnájmu alebo postúpi alebo iným spôsobom prevedie práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na tretiu osobu;

(D) the Tenant sublets or assigns, in whole or in part, or otherwise transfers rights and obligations under the Lease Agreement to a third party;

(E) nájomca nedodríava ustanovenia domového poriadku, ktorý je pripojený ako príloha č. 6 k

(E) the Tenant fails to comply with the provisions of the Estate Rules attached as schedule 6 hereto

nájomnej zmluve a neupúšťa od takéhoto konania alebo opomenutia ani po uplynutí desaťdňovej (10) lehoty, písomne stanovenej prenajímateľom;

and fails to cease such action or omission following receipt of Landlord's ten (10) days written notice in this regard;

(F) nájomca závažne porušuje povinnosť výslovne uvedenú v nájomnej zmluve alebo v príslušných právnych predpisoch a neupúšťa od takéhoto konania alebo opomenutia ani po obdržaní písomnej upomienky prenajímateľa ohľadom toho, alebo mešká s uvedením takto vzniknutej škody alebo s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu; a

(F) the Tenant is in material breach of a obligation expressly indicated in the Lease Agreement or in the relevant legal provisions, and fails to desist from such action or omission, or fails to repair the resultant damage therefrom, or fails to reinstate the Leased Premises following receipt of Landlord's written notice in this regard; a

(G) nájomca neposkytne prenajímateľovi dohodnutú kauciu podľa článku 10 tejto zmluvy a to ani do 10 dní po tom, čo bol na to písomne vyzvaný prenajímateľom ; a

(G) the Tenant will not provide the Landlord with the agreed security deposit according to the Article 10 hereof, within 10 days of the written notification addressed to the Tenant by the Landlord to that effect; and

(H) Nájomca je povinný zabezpečiť, aby nenastali okolnosti, ktoré predstavujú dôvody na odstúpenie od nájomnej zmluvy.

(H) The Tenant shall procure that such circumstances which constitute grounds for the Landlord's withdrawal from the Lease Agreement do not occur.

9.3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy len vtedy, keď

9.3 The Tenant shall be entitled to withdraw from the Lease Agreement only in the event that

(a) prenajímateľ závažne porušuje podstatnú povinnosť výslovne uvedenú v tejto nájomnej zmluve, (b) prenajímateľ neprijme kroky, aby napravil takéto závažné porušenie do tridsiatich (30) dní (alebo dlhšieho obdobia, ako si to vyžadujú okolnosti) odo dňa obdržania písomného oznámenia nájomcu o tomto uvedení do pôvodného stavu a (c)

(a) the Landlord is in material breach of a substantive obligation expressly indicated in this Lease Agreement, (b) the Landlord fails to take action to cure such material breach within thirty (30) days (or such other longer period of time as justified by the circumstances) of receipt of Tenant's written notice thereof and (c) the Landlord

prenajímateľ bude pokračovať v porušovaní podstatnej povinnosti aj po doručení oznámenia nájomcu opísaného v nasledujúcej vete, a nekoná v lehote uvedenej v bode (b). Iba ak nastali všetky tri vyššie uvedené okolnosti, je nájomca oprávnený uplatniť svoje právo odstúpenia od zmluvy, a to v lehote 30 dní od doručenia oznámenia o odstúpení. Po dohode zmluvných strán platí, že na účely tejto nájomnej zmluvy sa pod závažným porušením podstatnej povinnosti prenájomateľa rozumie najmä porušenie jeho povinnosti starať sa o to, aby bol predmet nájmu vhodný na dohodnutý účel tohto nájomného pomeru, ktoré vedie v rámci predmetu nájmu k vade takého charakteru, ktorá by prakticky znemožňovala nájomcovi užívanie predmetu nájmu v súlade s touto nájomnou zmluvou po významne dlhé obdobie (najmenej 30 kalendárnych dní), pokiaľ by vada (a) týkajúca sa údržby alebo opráv spadala do zodpovednosti prenájomateľa; a (b) nebola dôsledkom porušenia povinností nájomcu uvedených v tejto nájomnej zmluve.

9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre výpoveď tejto zmluvy sa aplikujú ustanovenia § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.

continues to be in material breach of a substantive obligation upon the Tenant's delivery of the notice described in the following sentence, having failed to take any action within period indicated in point (b). Only upon the satisfaction of all three circumstances indicated above, shall the Tenant be entitled to exercise this right of withdrawal upon delivery to the Landlord of a 30 days written withdrawal notice. The Parties agreed that for the purposes of this lease agreement, a material breach of a substantive obligation by the Landlord shall mean a breach of the Landlord's obligation to keep the Leased Premises suitable for the agreed purpose of the lease resulting in such a defect located within the Leased Premises, which directly makes the Tenant's use of the Leased Premises for a substantial period of time (for at least 30 calendar days), in accordance herein, impracticable, providing that the defect (a) falls within the responsibility of the Landlord to maintain and/or repair; and (b) has not resulted from Tenant's breach of his obligations hereunder.

9.4 The Parties hereby agreed, that the termination of this Lease Agreement shall be governed by the provisions of Section 9 of Act No. 116/1990 Coll. on lease and sub-lease of non-residential premises, as amended and supplemented, if not stipulated otherwise hereof.

Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba nájomcu pre výpoveď tejto zmluvy z dôvodu uvedeného v § 9 ods. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. je deväť (9) mesiacov.

The Parties hereby agreed, that the notice period for the Tenant to terminate this Lease Agreement due to the reason stated in Section 9 par. 3, point a) of the Act No. 116/1990 Coll. shall be nine (9) months.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa ustanovenia § 9 ods. 3 písm. c) zákona č. 116/1990 Zb. v šesťmesačnej výpovednej lehote len za predpokladu, že prenajímateľ ani v 30 dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu s uvedením porušenia povinnosti prenajímateľa neprijme kroky, aby napravil porušenie svojej povinnosti.

The Parties hereby agreed, that the Tenant shall be entitled to terminate this Lease Agreement pursuant to Section 9 par. 3, point c) of the Act No. 116/1990 Coll. in a six (6) month notice period under the condition, that the Landlord fails to remedy the breach of his obligation within a period of 30 days counted from the day of receipt of the Tenant's written notice indicating the Landlord's breach of obligation.

9.5. Akékoľvek ukončenie nájomnej zmluvy má mať „*ex nunc*“ efekt; pre vylúčenie pochybností, právo zmluvných strán na náhradu škody alebo zmluvnú pokutu podľa ustanovení nájomnej zmluvy alebo zákona ostáva nedotknuté. Strany sa dohodli, že § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka sa nepoužije.

9.5 Any termination of the Lease Agreement shall have the “*ex nunc*” effects and, for the avoidance of doubt, it shall be without prejudice to the contractual parties' right to damages and/or contractual penalty under the terms of the Lease Agreement or the law. The parties agreed that section 351 Para. 2 of the Commercial Code shall not apply.

9.6. V prípade, že prenajímateľ uplatní svoje právo na odstúpenie od nájomnej zmluvy podľa bodu 9.2 tejto zmluvy a v prípade ak nájomca porušil záväzok zabezpečiť, aby nenastali okolnosti, ktoré oprávňujú prenajímateľa na výkon práva odstúpiť od nájomnej zmluvy, prenajímateľ má okrem práva odstúpiť od zmluvy a požadovania náhrady škody aj nárok na zmluvnú pokutu ekvivalentnú výške dvanásť (12) mesačného nájomného, bez ohľadu na akékoľvek ďalšie

9.6 In the event that the Landlord exercises its right to withdraw from the Lease Agreement, in accordance with Clause 9.2 hereof and in the event that the Tenant failed to ensure that such circumstances entitling the Landlord to exercise its right to withdraw from the Lease Agreement did not occur, the Landlord shall, in addition to its right to withdraw and seek damages, be entitled to a

následné zvýšenia nájomného na základe indexu.

9.7. Najneskôr v deň dátumu skončenia nájmu alebo v deň predčasného ukončenia nájomnej zmluvy z iného právneho dôvodu nájomca vyprace predmet nájmu a odovzdá v súlade s nájomnou zmluvou prenajímateľovi. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu na základe preberacieho protokolu s prihliadnutím na primerané opotrebenie, s odstránenými úpravami vykonanými nájomcom vypratany a vyzametaný s tým, že je povinný na vlastné náklady uviesť nebytové priestory do pôvodného stavu zodpovedajúcemu dňu odovzdania predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne pri uvedení do stavu zodpovedajúcemu podmienkam tohto odseku alebo vypratani predmetu nájmu. Po dátume ukončenia alebo predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zmluvné strany spoločne obhliadnu predmet nájmu a určia, či je predmet nájmu v stave zodpovedajúcom tomuto odseku. Zápis o stave pri preberaní predmetu nájmu bude vyhotovený a podpísaný zmluvnými stranami. Ak predmet nájmu nezodpovedá k dátumu skončenia nájmu alebo k dátumu predčasného ukončenia nájomnej zmluvy podmienkam tohto odseku, tak má prenajímateľ právo, aby dostal od nájomcu primeranú peňažnú čiastku, aká by sa dala uplatniť z kaucie podľa tejto nájomnej zmluvy na vykonanie prác, na odstránenie väd alebo na uvedenie predmetu nájmu do stavu zodpovedajúcemu podmienkam tohto odseku. V prípade omeškania nájomcu

contractual penalty equivalent to twelve (12) months' Rent, regardless of any further subsequent increases in the Rent based on the Index.

9.7 No later than on the Lease Expiration Date or date of earlier termination of the Lease Agreement for any other legal reason, the Tenant shall vacate and surrender the Leased Premises to the Landlord, in accordance herewith. The Tenant shall be obliged to return the Leased Premises based on the Handover Protocol, save for fair and tear, removed of all Tenant's Alterations vacated, broom cleaned; the Tenant shall be obliged at its own costs to restore the non-residential premises to their original condition as of the Handover Date. Tenant shall be liable to the Landlord for any damage to the Leased Premises resulting from its reinstatement under the terms of this paragraph or vacation from the Leased Premises. Upon the Lease Expiration Date or earlier effective termination hereof, the Parties shall jointly inspect the Leased Premises and determine whether or not the Leased Premises are in a state in accordance with the terms of this paragraph. A record of the state of the Leased Premises as delivered shall be drawn up and signed by the Parties. If upon the Lease Expiration Date or earlier termination hereof the Leased Premises are not in accordance with the terms of this paragraph, the Landlord shall be entitled to such reasonable amounts of money from the Tenant, which may be drawn from the security

zúčastniť sa v dohodnutom termíne odovzdávacieho konania ako je uvedené hore alebo opustenia prenajatých priestorov bez vedomia a súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený vyhotoviť zápis jednostranne, a ak je podľa ustanovení tohto odseku potrebné, uplatniť regres. Zmluvné strany dohodli, že všetky práce nájomcu alebo jeho úpravy, ktoré boli začlenené do predmetu nájmu, ale ktoré sa nedajú odstrániť bez poškodenia majetku alebo bez obmedzenia hospodárnosti ostatnej časti budovy, môžu byť po dátume skončenia nájmu alebo predčasného ukončenia nájomnej zmluvy odstránené a odmontované prenajímateľom alebo inou osobou vybranou prenajímateľom na náklady a riziko nájomcu za predpokladu, že sa strany nedohodnú inak.

deposit provided by the Tenant hereunder, to perform such work as is necessary to remedy the defects or otherwise bring the Leased Premises in conformity with the terms of this paragraph. In the event that the Tenant fails to participate on the agreed date in the handover procedure described above and/or vacates the Leased Premises without the knowledge and consent of the Landlord, the Landlord shall be entitled to execute the protocol described above unilaterally and seek recourse, if need be, in accordance with the provisions of this paragraph. The Parties agree that any Tenant Works or Alterations which have been incorporated into the Leased Premises but which cannot be removed without damaging the substance or economically impairing the remainder of the Building, may, upon the Lease Expiration Date or earlier termination hereof, be replaced and demounted by the Landlord or any entity chosen for it by a Landlord at the cost and risk of the Tenant provided that the Parties do not stipulate otherwise.

9.8. Nájomca týmto vyhlasuje, že akákoľvek vec, ktorá zostane v predmete nájmu po dni skončenia nájmu alebo po skoršom dátume zániku nájmu na základe odstúpenia, sa má považovať za odpad, ktorý má byť zlikvidovaný. Ak nájomca mešká s vyprataním predmetu nájmu po dátume uplynutia platnosti alebo predčasného ukončenia nájomnej zmluvy dobrovoľne, tak je prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) bez predchádzajúceho oznámenia alebo žiadosti zákonne

9.8 The Tenant hereby adds that any items left in the Leased Premises after the Lease Expiration Date or earlier effective date of premature termination upon withdrawal shall be deemed as garbage which shall be liquidated. If the Tenant fails to vacate the Leased Premises voluntarily upon the Expiration Date or earlier effective date of termination, the Landlord shall without prior notice or request, be entitled (but not obliged) to lawfully enter the Leased

vstúpiť do predmetu nájmu a zabezpečiť likvidáciu tohto odpadu do najbližšieho kontajnera alebo iným spôsobom v súlade s príslušnými právnymi predpismi na náklady a nebezpečenstvo nájomcu. Počas obdobia, keď v rozpore s nájomnou zmluvou predmet nájmu nie je vypratáný, ako sa predpokladalo, alebo tým, že si nájomca neplní svoju povinnosť uviesť predmet nájmu do stavu, ako sa predpokladalo v zmluve, má prenajímateľ okrem náhrady škody aj právo na zmluvnú pokutu ekvivalentnú 1/365 zo sto percent (100%) sumy ročného nájomného a priemerných poplatkov za služby, pričom výška takéhoto ročného nájomného a poplatkov za služby sa na takéto účely vypočíta tak, aby zodpovedali sume, ktorá sa mala zaplatiť za tieto položky počas posledných šiestich (6) mesiacov doby nájmu, pričom táto pokuta je splatná a platí sa za každý deň nedovoleného užívania dovtedy, kým predmet nájmu nebude odovzdaný uvoľnený a vypratáný tak ako sa predpokladalo v nájomnej zmluve. Na úhradu peňažných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúcich z tohto odseku 9.8. je prenajímateľ oprávnený použiť finančné prostriedky z kaucie podľa čl. 10. tejto nájomnej zmluvy.

9.9. V prípade, že nájomca predmet nájmu aj naďalej užíva po uplynutí dátumu skončenia nájmu alebo predčasného zániku nájomnej zmluvy bez súhlasu, je prenajímateľ bez ohľadu na iné opravné prostriedky oprávnený, vypnúť dodávku elektrickej energie, vody do predmetu nájmu.

Premises and to procure the disposal of all items contained therein into the nearest waste bin or otherwise, pursuant to the generally binding legal regulations, at the cost and risk of the Tenant. During the period of time when, contrary to the Lease Agreement, the Leased Premises are not vacated, in accordance herewith, or the Tenant is in default of its obligation to return the Leased Premises in a condition as required hereby, the Landlord shall be entitled, in addition to damages, to a contractual penalty equivalent to 1/365 of hundred per cent (100%) of the sum of the annual Rent and average Service Fees while the amount of such annual Rent and Service Fees shall be calculated for this purpose to correspond to the amount in which such items were payable during the last six (6) months of the Lease Term, which penalty shall be due and payable repeatedly for each day of unauthorised occupation or for so long as the Leased Premises are not reinstated and vacated in accordance herewith. For payment of the Landlord's monetary claims against the Tenant under this clause 9.8. the Landlord shall be entitled to use the funds from the deposit under Art. 10. hereof.

9.9 In the event that the Tenant continues to use the Leased Premises without authorisation following the Lease Expiration Date or a premature termination of the Lease Agreement, the Landlord shall, notwithstanding any other remedies, be entitled to shut off the electricity, water supply to the Leased Premises.

9.10. V prípade ukončenia nájmu splní prenajímateľ svoje povinnosti voči nájomcovi až potom, čo nájomca splní všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi.

9.10 In the event the lease is terminated, the Landlord shall fulfil any obligations towards the Tenant only after the Tenant has fulfilled all of its obligations towards the Landlord.

10 Kaucia

10.1. Nájomca sa zaväzuje deň nasledujúci po účinnosti nájomnej zmluvy uhradiť na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK32 0900 0000 0051 1176 0232 vedený v Slovenská sporiteľňa, a.s. kauciu v sume 91.337,82 EUR, zodpovedajúcu priemernému trojmesačnému (3) nájomnému za predmet nájmu a trojmesačnému (3) poplatku za služby vrátane príslušnej DPH. (ďalej len „**kaucia**“). V prípade, že počas doby nájmu je nájomca v omeškaní s platbou splatnou na základe tejto zmluvy, a túto neuhradí ani v dodatočnej lehote určenej v písomnej výzve prenajímateľa (nie kratšej ako 7 kalendárnych dní), prenajímateľ môže použiť finančné prostriedky z tejto kaucie na vykonanie takejto úhrady. Vždy, keď prenajímateľ uplatní svoje právo použiť na platby finančné prostriedky poskytnuté ako kauciu, je nájomca povinný doplniť kauciu na plnú hodnotu do štrnástich (14) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o použití kaucie. Na základe písomného oznámenia prenajímateľa je nájomca povinný jedenkrát ročne zvýšiť sumu kaucie tak, aby zodpovedala zvýšeniu nájomného v závislosti od indexu, ako je ustanovené v tejto nájomnej zmluve. Porušenie povinnosti nájomcu doplniť kauciu v dodatočnej lehote určenej v písomnej výzve prenajímateľa je

10 Security Deposit

10.1 Tenant shall be obliged to pay on the day following the day this Lease Agreement becomes effective to the bank account of the Landlord IBAN: SK32 0900 0000 0051 1176 0232 at Slovenská sporiteľňa, a.s a security deposit in the amount of EUR 91,337.82 equal to three (3) months Rent for the Leased Premises and three (3) months Service Fee including applicable VAT. (hereinafter the “**Security Deposit**”). If at any time during the Lease Term, the Tenant does not make any payment which is due hereunder and fails to pay the payment even within an additional period specified in the Landlord’s notice (not shorter than 7 calendar days), the Landlord may use funds from the Security Deposit to make such a payment. At any time when the Landlord exercises its right to use the funds paid as a Security Deposit to enable payments, the Tenant shall be obliged to reinstate the Security Deposit to its full value within fourteen (14) calendar days from the day of the receipt of the Landlord’s written notice of such use of the Deposit. Upon written notice of the Landlord, the Tenant shall be obliged once a year to increase the amount of the Security

závažným porušením tejto nájomnej zmluvy, vedie k tomu, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy s okamžitou účinnosťou po tom, ako nájomca obdrží písomnú informáciu o odstúpení od zmluvy od prenajímateľa.

Deposit to reflect the increase of the Rent depending on the Index as provided for in this lease agreement. A breach of this obligation of the Tenant to replenish the deposit in an additional period specified in the Landlord's written notice shall be considered a material breach of this Lease Agreement and give rise to Landlord's right to withdraw from this lease agreement with immediate effect upon Tenant's receipt of Landlord's written notice in this regard.

10.2. Finančné prostriedky z kaucie sa vrátia nájomcovi po vyúčtovaní všetkých neuhradených platieb nájomcu splatných v prospech prenajímateľa, najneskôr však v lehote do šesťdesiat (60) dní po dátume skončenia nájmu alebo predčasného ukončenia nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený započítať všetky sumy nájomcu splatné prenajímateľovi so sumou kaucie, ktorá sa vráti nájomcovi v súlade s týmto bodom a zostatok bude vyplatený nájomcovi.

10.2 Funds from the Security Deposit will be repaid to the Tenant after the settlement of all outstanding payments due to the Landlord from the Tenant, but not later than in the period of sixty (60) days after the Expiration Date or earlier termination hereof. The Landlord shall be entitled to set off all sums due to the Landlord by the Tenant against the amount of the Security Deposit that is to be repaid to the Tenant in accordance with this clause and the balance will be paid to the Tenant.

11 Záverečné ustanovenia

11 Final Provisions

11.1. Nájomná zmluva bola vyhotovená v troch origináloch v slovensko-anglickej verzii, z ktorých nájomca dostane po dvoch origináloch a prenajímateľ dostane jeden originál. V prípade nezrovnalostí medzi anglickou a slovenskou verziou je rozhodujúca slovenská verzia. Všetky oznámenia, žiadosti, alebo iná komunikácia týkajúca sa tejto nájomnej zmluvy sa bude doručovať druhej zmluvnej strane písomne, buď osobne alebo

11.1 The Lease Agreement has been executed in three originals, in the English and Slovak languages of which the Tenant shall retain two originals of this Lease Agreement and the Landlord shall retain one original of this Lease Agreement. In the event of any discrepancy between the English and Slovak version, the Slovak version shall prevail. All notices, requests or other communication concerning this lease agreement shall be

doporučene na nasledujúce adresy,
alebo prípadne písomne kuriérom.

Prenajímateľ:

**Vo veciach zmluvných a
právnych:**

EUROPEUM Business Center s.r.o a
na vedomie VIG FUND, a.s.,

Templová 747/5
110 00 Prague
Česká republika
k rukám:

tel.:
email:

a

tel.:
email:

**Vo veciach bežných a
technických:**

K rukám:

Cushman & Wakefield Property
Services Slovakia, s.r.o.
Pribinova 10,
811 09 Bratislava, Slovakia
Tel:
E-mail:

Nájomca:

SLOVAKIA TRAVEL
Lamačská cesta 4256/8
833 04 Bratislava, Slovensko
Slovensko

delivered to the other party in
writing, either in person or by
registered mail, to the following
addresses or otherwise delivered
to the other party in writing by
courier.

Landlord:

**In contractual and legal
matters:**

EUROPEUM Business Center s.r.o
and for the attention of VIG
FUND, a.s.,
Templová 747/5
110 00 Prague
Czech Republic
For the attention of:

tel.:
email:

and

tel.:
email:

**In "day to day business" and
technical matters:**

For the attention of:

Cushman & Wakefield Property
Services Slovakia, s.r.o.
Pribinova 10,
811 09 Bratislava, Slovakia
Tel:
E-mail:

Tenant:

SLOVAKIA TRAVEL
Lamačská cesta 4256/8
833 04 Bratislava, Slovakia
Slovakia

K rukám:
Tel:
E-mail:

For the attention of:
Tel:
E-mail:

Všetky oznámenia alebo iná komunikácia zmluvných strán sa považuje za doručení, aj keď adresát odmietol písomnosť prijať alebo si písomnosť nevyzdvihol napriek oznámeniu pošty o uložení.

Any notices or other communication of the Parties shall be deemed to have been delivered, even if the addressee refused to accept the document or failed to collect the document despite on notice of the post office.

Ak niektorá zo zmluvných strán zmení svoju doručovaciu adresu po podpise nájomnej zmluvy a túto zmenu neoznámí druhej strane, doručenie bude účinné pokiaľ bol dokument zaslaný v súlade s týmto ustanovením na poslednú známu doručovaciu adresu takejto zmluvnej strany. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany súhlasia, že pri zmene kontaktných osôb, zmene sídla zmluvných strán alebo iných kontaktných údajov nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto nájomnej zmluve.

If either Party changes its delivery address following the execution hereof and fails to notify the other Party thereof, a delivery shall be valid if the document is sent in accordance with this clause to the last known delivery address of such Party. For avoidance of any doubt the Parties hereby agree, that it shall not be necessary to conclude an amendment to this Lease Agreement in the event of a change of contact persons, change of the registered office of the Parties or other contact details.

Toto ustanovenie platí len v prípadoch, keď doručovanie nie je regulované špeciálnymi úkonmi, ktoré by si vyžadovali doručovanie len adresátovi alebo doručovanie s doručenkou.

This provision shall only apply to cases where delivery is not regulated by special acts requiring delivery to the addressee only or requiring recorded delivery.

11.2. Nájomná zmluva nadobúda platnosť v deň jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v

11.2 The Lease Agreement shall become valid on the date of its execution by both Parties and shall become effective on the day following the day of its publication in the Central Register of Contracts pursuant to Section 47a(1) of the Civil Code in conjunction with Section 5a of Act No. 211/2000 on access to

znení neskorších predpisov. Každá zmena alebo doplnenie zmluvy si vyžaduje písomnú formu dodatku a musí byť riadne podpísaná oboma zmluvnými stranami, inak je neplatná. Dodatky nadobúdajú platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, platia ostatné ustanovenia aj naďalej a strany nahradia toto ustanovenie iným, ktorého účel sa čo najviac približuje pôvodnému zámeru strán. Zmluvné strany dohodli, že každá zmluvná strana znáša svoje náklady na vyhotovenie tejto zmluvy sama. Nájomná zmluva podlieha kogentným ustanoveniam zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v aktuálnom znení, kogentným ustanoveniam o nájme v Občianskom zákonníku a zvyšok sa bude riadiť Obchodným zákonníkom v aktuálnom znení.

information and amending certain other acts (the Freedom of Information Act), as amended. Any amendments or addendum hereto shall be in writing amendment and shall be duly signed by both Parties, unless otherwise deemed null and void. The amendments shall become valid on the date of signing by both Parties and shall become effective on the day following the date of its publication in the Central Register of Contracts pursuant to Section 47a(1) of the Civil Code in conjunction with Section 5a of Act No. 211/2000 on access to information and amending certain other acts (the Freedom of Information Act), as amended. Should any of the provisions hereof be invalid or unenforceable, the remaining provisions hereof shall remain valid and the Parties shall replace such a provision with another provision, the purpose of which shall be as close as possible to the original intention of the Parties. The Parties agreed that each Party shall bear its own costs relating to the execution hereof. The Lease Agreement shall be governed by mandatory provisions of the Act No. 116/1990 Coll. on Lease and Sublease of Non-residential Premises Coll., as amended, mandatory general provisions on lease contained in the Civil Code, and the rest shall be governed by the Commercial Code.

11.3. Akékoľvek spory medzi prenajímateľom a nájomcom na základe alebo v súvislosti s nájomnou zmluvou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, ktoré nemohli byť urovnané rokovaním

11.3 Any disputes arising between the Landlord and the Tenant under or in connection with the Lease Agreement, including any disputes in respect of the validity hereof, and any disputes in

strán, budú riešené príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky.

respect of the law applicable to these relations that cannot be eliminated by negotiations between the parties shall be finally decided by the competent general court of the Slovak republic.

11.4. Okrem rozsahu nevyhnutného na dodržanie požiadaviek príslušného zákona a s výhradou toho, čo dovoľuje táto nájomná zmluva, ani prenajímateľ ani nájomca nezverejnia osobám (okrem tých, ktoré sú na to oprávnené na základe ich postavenia alebo boli riadne splnomocnené na ich poznanie, a s výhradou ich priamych alebo nepriamych materských spoločností alebo ich súčasných alebo potenciálnych investorov, finančníkov alebo poradcov, k čomu obe zmluvné strany týmto dávajú svoj súhlas) nepoužijú ani nevyužijú na žiadne účely akéhokoľvek charakteru obchodné tajomstvá alebo dôverné informácie alebo akékoľvek iné finančné alebo obchodné informácie súvisiace s podmienkami a ustanoveniami nájomnej zmluvy, ktoré odovzdali alebo obdržali v dôsledku uzavretia tejto nájomnej zmluvy. Obe zmluvné strany vynaložia primeranú snahu, aby zabránili všetkým osobám a spoločnostiam prepojenými s nimi, aby nekonali na základe takýchto informácií. Toto obmedzenie bude naďalej uplatňované po uplynutí alebo po predčasnom ukončení nájomnej zmluvy bez akéhokoľvek časového obmedzenia, neplatí už však pre informácie alebo vedomosti, ktoré sa riadne mohli stať vecou verejnou. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej strany sa nesmie podať žiadna tlačová informácia týkajúca sa nájomnej zmluvy, pričom súhlas nebude bezdôvodne odoprený, okrem toho, keď nájomca týmto dáva svoj súhlas na to, že prenajímateľ smie

11.4 Except as necessary to comply with the requirements of the relevant law and save as permitted by this lease agreement, neither the Landlord nor the Tenant shall disclose to any person (other than those entitled thereto on the basis of their position or duly authorised to know the same and save for their direct or indirect parents or their current or potential investors, financiers or advisors, to which both parties hereby give their consent) or use or exploit for any purpose whatsoever any trade secrets or confidential information or any other financial or trading information relating to the terms and conditions of the Lease Agreement and to the Landlord and/or the Tenant which is received or obtained as a result of entering into the Lease Agreement. Both parties shall undertake reasonable efforts to prevent all persons and companies associated with them from acting on such information. This restriction shall continue to apply after the expiry or earlier termination of the Lease Agreement without any time limit, but shall cease to apply to any information or knowledge which may properly come into the public domain. No press release by either party in relation to the provisions of the Lease Agreement shall be made without prior written consent of the other

zverejniť (i) skutočnosť, že uzavrel nájomnú zmluvu s nájomcom, (ii) vrátane už verejne dostupných informácií týkajúcich sa osoby nájomcu.

11.5. Prenajímateľ týmto výslovne vyhlasuje a ubezpečuje nájomcu, že ku dňu podpisu nájomnej zmluvy má všetky nevyhnutné právomoci a plné moci na uzatvorenie nájomnej zmluvy, aby splnil svoje záväzky z nájomnej zmluvy, pričom nájomná zmluva predstavuje záväzné, zákonné a platné záväzky prenájomateľa. Ani podpis nájomnej zmluvy prenájomateľom ani jej doručenie druhej zmluvnej strane ani dokončenie zamýšľaných transakcií, sa nedotknú spoločenskej zmluvy prenájomateľa ani akýchkoľvek podstatných dohôd, príslubov, posudkov alebo nariadení, kde je zmluvnou stranou prenájomateľ, alebo ktorý sa vzťahuje na prenájomateľa alebo jeho majetok. Nájomca týmto výslovne vyhlasuje a ubezpečuje prenájomateľa, že v deň podpísania nájomnej zmluvy má všetky nevyhnutné právomoci a plné moci na uzatvorenie nájomnej zmluvy a plnenie svojich povinností podľa nájomnej zmluvy, pričom nájomná zmluva predstavuje záväzné, zákonné a platné záväzky nájomcu. Ani podpis nájomnej zmluvy nájomcom, ani jej doručenie druhej zmluvnej strane ani dokončenie zamýšľaných transakcií, sa nedotknú spoločenskej zmluvy nájomcu ani akýchkoľvek podstatných dohôd, príslubov, posudkov alebo nariadení, kde zmluvnou stranou je nájomca, alebo ktorý sa vzťahuje na nájomcu alebo jeho majetok.

party, which consent shall not be unreasonably withheld, except that the Tenant hereby gives its consent to the publication by the Landlord of (i) the fact that this Lease Agreement has been concluded, (ii) including publicly available information relating to the Tenant.

11.5 The Landlord hereby represents and warrants to the Tenant on the date hereof that it has all requisite powers and authority to enter into the Lease Agreement and to discharge its obligations under the Lease Agreement, which the Lease Agreement represents a binding, lawful and valid obligation of the Landlord. Neither the execution of the Lease Agreement by the Landlord nor the delivery hereof to the other party, nor the consummation of the transactions contemplated hereby shall affect the Articles of Association of the Landlord or any material agreement, commitment, judgement or order to which the Landlord is a party or which applies to the Landlord or its property. The Tenant hereby represents and warrants to the Landlord on the date hereof that it has all requisite powers and authority to enter into the Lease Agreement and to discharge its obligations under the Lease Agreement, which the Lease Agreement represents a binding, lawful and valid obligation of the Tenant. Neither the execution of the Lease Agreement by the Tenant nor the delivery hereof to the other party, nor the consummation of the transactions contemplated hereby shall affect the Articles of

		Association of the Tenant or any material agreement, commitment, judgement or order to which the Tenant is a party or which applies to the Tenant or its property.
11.6.	Prenajímateľ je povinný byť zapísaný v Registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ak mu táto povinnosť vznikla. Prenajímateľ berie na vedomie, že Nájomca ako povinná osoba je povinný zverejniť Nájomnú zmluvu v zmysle ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).	11.6 The Landlord shall be obliged to be registered in the Register of Public Sector Partners pursuant to Act No. 315/2016 Coll. on the Register of Public Sector Partners and on Amendments and Supplements to Certain Acts, if such obligation has arisen. The Landlord acknowledges that the Tenant as an obliged person has to publish the Lease Agreement in accordance with the provisions of Act No. Act No. 211/2000 on access to information and amending certain other acts (the Freedom of Information Act), as amended.
11.7.	Zmluvné strany sa dohodli, že každá zmluvná strana znáša svoje vlastné náklady na právne služby súvisiace s uzavretím tejto zmluvy.	11.7 The Parties hereby agree, that each Party shall bear its own legal costs regarding the conclusion of this agreement.
11.8.	Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v súvislosti s činnosťou prenájomateľa a plnením zmluvných záväzkov uvedeným v prílohe č. 8 tejto nájomnej zmluvy.	11.8 The Tenant hereby agrees with the personal data processing in connection with the Landlord's activities and performance of contractual obligations stated in the Schedule 8 hereto.
11.9.	Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú zmluvu prečítali pred jej podpisom, pochopili jej obsah a že podpis nájomnej zmluvy tohto znenia je vyjadrením ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle. Na znak uvedeného pripájajú svoje podpisy.	11.9 The Parties declare that they have read the Lease Agreement prior to its execution, understood its contents and that the execution of the Lease Agreement of this wording is the expression of their true, free and serious will. In witness whereof they attach their signatures.

11.10. Platí, že všetky prílohy k nájomnej zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

Príloha 1: Popis nebytových priestorov

Príloha 1A: Štandardná technická špecifikácia

Príloha 2 : Preberací Protokol

Príloha 3: Vybavenie predmetu nájmu

Príloha 4: Služby

Príloha 5: Výpis z listu vlastníctva

Príloha 6: Prevádzkový poriadok

Príloha 7: Výpisy z obchodného registra zmluvných strán

Príloha 8: Informácie o spracovaní osobných údajov

Príloha 9: Parkovacie miesta

Príloha 10: Udržateľnosť

11.10 All enclosures (Schedules) of the Lease Agreement shall be deemed to constitute an integral part of the Lease Agreement.

Schedule 1: Description of the non-residential

Schedule 1A: Standard Technical Specification

Schedule 2: Handover Protocol

Schedule 3: Equipment of the Leased Premises

Schedule 4: Services

Schedule 5: Title sheet

Schedule 6: Estate Rules

Schedule 7: Excerpts from the Commercial Register for the Parties

Schedule 8: Information on personal data processing

Schedule 9: Parking Spaces

Schedule 10: Sustainability

In / v on / dňa:

For the Landlord
Za prenajímateľa

For the Tenant
Za nájomcu

.....
JUDr. Baltazár Mucska, advokát
na základe plnej moci/based on the PoA zo
dňa/dated: 18.10.2022
EUROPEUM Business Center s. r. o.

.....
Ing. Václav Mika
generálny riaditeľ/ Director General
SLOVAKIA TRAVEL

Príloha 1/Schedule 1
Popis nebytových priestorov/ Description of the non-residential premises

Príloha 1A/Schedule 1A
Štandardná technická špecifikácia/ Standard Technical Specification

Príloha 2/Schedule 2
Preberací protokol/ Handover Protocol

Príloha 3/Schedule 3
Vybavenie predmetu nájmu/Equipment of the Leased Premises

Príloha 4/Schedule 4
Služby/Services

Príloha 5/Schedule 5
Výpis z listu vlastníctva/Title sheet

Príloha 6/Schedule 6
Prevádzkový poriadok/Estate Rules

Príloha 7/Schedule 7
Výpisy z obchodného registra/zmluvných strán/ Excerpts from the Commercial
Register for the Parties

Príloha 8/Schedule 8

Informácie o spracovaní osobných údajov/ Information on personal data processing

Príloha 9/Schedule 9
Parkovacie miesta/ Parking Spaces

Príloha 10/Schedule 10
Udržateľnosť/ Sustainability