
NÁJOMNÁ ZMLUVA / LEASE AGREEMENT

Medzi / between

Jarošova OC s. r. o.
ako Prenajímateľ / the Landlord

a / and

Aliancia sektorových rád Slovenska
ako Nájomca / the Tenant

Dňa 01.01.2024

Dated 01.01.2024

OBSAH

1.	DEFINÍCIE, VÝKLAD.....	6
1.1	Definície	6
1.2	Výklad	11
2.	PREDMET ZMLUVY	11
2.1	Nájom.....	11
2.2	Doba platnosti	11
2.3	Nájomné a indexácia	12
2.4	Zábezpeka	13
2.5	Odovzdanie Priestorov	14
3.	PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	14
3.1	Prevádzkové náklady	14
3.2	Vyúčtovanie	15
3.3	Voda a elektrická energia, prerušenie dodávky služieb	16
4.	UŽÍVANIE, ZODPOVEDNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN.....	17
4.1	Oprávnené užívanie	17
4.2	Požiarna ochrana.....	18
4.3	Opravy a údržba	18
4.4	Stavebné zmeny a Zhodnotenia Nájomcu	19
4.5	Poškodenie Živelnou udalosťou	19
4.6	Poistenie	20
4.7	Obmedzenie zodpovednosti za škodu	20
4.8	Prístup.....	21
4.9	Označenie Nájomcu a Nebezpečné materiály	21
4.10	Daň z pridanej hodnoty	21
5.	PORUŠENIE.....	21
5.1	Prevod a postúpenie	21
5.2	Vlastnícke práva a ich zmena.....	22
5.3	Pokračujúce užívanie	22
6.	PORUŠENIE.....	23
6.1	Prípady porušenia Nájomcom	23
6.2	Možnosť Prenajímateľa odstrániť následky neplnenia.....	24
6.3	Prípady porušenia zo strany Prenajímateľa	24
7.	UKONČENIE ZMLUVY A ZMLUVNÁ POKUTA	25
7.1	Všeobecné ustanovenia o ukončení Zmluvy	25
8.	PRÁVA ZMLUVNÝCH STRÁN	25
8.1	Práva Prenajímateľa	25
8.2	Práva Nájomcu	26
10.	PRÁCA PRENAJÍMATEĽA	26
11.	RÔZNE.....	27
11.1	Oznámenia	27
11.2	Neexistencia vzdania sa práva.....	28
11.3	Výklad pojmov, jazykové verzie	28
11.4	Platnosť.....	28
11.5	Záverečné vyhlásenia	29

1.1	Definitions	6
1.2	Interpretation.....	11
2.	SUBJECT OF AGREEMENT	11
2.1	Lease	11
2.2	Term.....	11
2.3	Rent and Indexation	12
2.4	Security Deposit	13
2.5	Hand-Over of Premises	14
3.	OPERATING COSTS.....	14
3.1	Operating Costs	14
3.2	Reconciliation.....	15
3.3	Water and Electricity; Interruption in Services	16
4.	USE; RESPONSIBILITIES OF PARTIES	17
4.1	Permitted Use	17
4.2	Fire Protection	18
4.3	Repairs and Maintenance.....	18
4.4	Alterations and Improvements by Tenant.....	19
4.5	Casualty Damage	19
4.6	Insurance.....	20
4.7	Liability limitation	21
4.8	Access.....	21
4.9	Tenant's Signage and Hazardous Materials.....	21
4.10	Value Added Tax.....	21
5.	ADDITIONAL PROVISIONS	21
5.1	Transfer and Assignment	22
5.2	Ownership Rights and their Change	22
5.3	Holdover Tenancy.....	22
6.	DEFAULT	23
6.1	Tenant's Event of Default.....	23
6.2	Landlord's Option to Cure	24
6.3	Landlord's Event of Default	24
7.	TERMINATION OF AGREEMENT AND CONTRACTUAL PENALTY.....	25
7.1	General Provisions on Termination of Agreement	25
8.	RIGHTS OF PARTIES.....	25
8.1	Landlord's Rights	25
8.2	Tenant's Rights.....	26
9.	USE OF PARKING PLACES	26
10.	LANDLORD WORKS	26
11.	MISCELLANEOUS.....	27
11.1	Notices.....	27
11.2	Non-Waiver.....	28
11.4	Validity	29
11.5	Closing Declarations	29

PRÍLOHA 1	SITUAČNÝ PLÁN
PRÍLOHA 2A	PÔDORYSNÝ PLÁN PRIESTOROV
PRÍLOHA 2B	PÔDORYSNÝ PLÁN PARKOVACÍCH MIEST
PRÍLOHA 3	PÔDORYSNÝ PLÁN OTVORENÝCH PARKOVACÍCH MIEST, KTORÉ MAJÚ BYŤ KRYTÉ
PRÍLOHA 4A	SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY
PRÍLOHA 4B	PRIAME PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY
PRÍLOHA 5	VZOR ODOVZDAVACIEHO PROTOKOLU
PRÍLOHA 6	ZOZNAM AKCEPTOVATEĽNÝCH BÁNK A POISŤOVNÍ
PRÍLOHA 7	TECHNICKÉ ŠPECIFIKÁCIE BUDOVY
PRÍLOHA 8	ŠTANDARDNÉ ŠPECIFIKÁCIE PRIESTOROV
PRÍLOHA 9	PREVÁDZKOVÝ PORIADOK BUDOVY
PRÍLOHA 10	KONEČNÉ ÚPRAVY DOHODNUTÉ S NÁJOMCOM
PRÍLOHA 11	PLNÁ MOC DÁŠA NACKINOVA
PRÍLOHA 12	PLNÁ MOC ING. TOMÁŠ NEUPAUER

SCHEDULE 1	SITE PLAN
SCHEDULE 2A	FLOOR PLAN OF PREMISES
SCHEDULE 2B	FLOOR PLAN OF PARKING PLACES
SCHEDULE 3	FLOOR PLAN OF OPEN PARKING PLACES TO BE COVERED
SCHEDULE 4A	COMMON OPERATING COSTS
SCHEDULE 4B	DIRECT OPERATING COSTS
SCHEDULE 5	FORM OF HANDOVER PROTOCOL
SCHEDULE 6	LIST OF ACCEPTABLE BANKS AND INSURANCE COMPANIES
SCHEDULE 7	TECHNICAL SPECIFICATION OF THE BUILDING
SCHEDULE 8	EFINED STANDARD SPECIFICATIONS OF THE PREMISES
SCHEDULE 9	INTERNAL RULES OF THE BUILDING
SCHEDULE 10	FIT-OUT AGREED WITH THE TENANT
SCHEDULE 11	POWER OF ATTORNEY DÁŠA NACKINOVA
SCHEDULE 12	POWER OF ATTORNEY ING. TOMÁŠ NEUPAUER

Túto **NÁJOMNÚ ZMLUVU** (ďalej len „**Zmluva**“) uzatvárajú dňa 01.01.2024 tieto spoločnosti:

- 1) **Jarošova OC s.r.o.**, spoločnosťou s ručením obmedzeným riadne založená a existujúca podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Jarošova 1, 831 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 858 188, IČ DPH:SK2022613010, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, Oddiel Sro, Vložka: 52240/B, (ďalej len „**Prenajímateľ**“); a
- 2) **Aliancia sektorových rád Slovenska**, záujmové združenie právnických osôb, so sídlom Nevädzová 806/5 82101 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 55 325 653, IČ DPH: 2121953834, registrované Okresným úradom Bratislava, IBAN: SK90 0900 0000 0051 9921 6134, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. (ďalej ako „**Nájomca**“).

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI
NASLEDOVNE:

1. DEFINÍCIE, VÝKLAD

1.1 Definície

V Zmluve majú výrazy, ktoré sa začínajú s veľkým počiatočným písmenom nasledujúci význam:

Základné nájomné má význam uvedený v odseku 2.3 (*Nájomné a Indexácia*) tejto Zmluvy

Budova znamená nehnuteľnosť (stavbu) v okrese Bratislava III, v Bratislave – m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, súpisné číslo 2961, postavenú na Pozemku, zapísanú v čase uzatvorenia tejto zmluvy na liste vlastníctva č. 5194 pre k.ú. Nové Mesto v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom známou ako „*Administratívne centrum Jarošova*“, na Jarošovej ul. 1 v Bratislave.

Živelná udalosť znamená akýkoľvek akt vyššej moci, pôsobenie prírodných živlov, požiar, nehodu alebo inú neodvratiteľnú udalosť, ktorá môže spôsobiť škodu na Nehnuteľnosti a/alebo Priestoroch a nie je spôsobená Zmluvnou stranou.

Občiansky zákonník znamená slovenský zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Deň začatia nájmu znamená 01.01.2024 alebo deň

This **LEASE AGREEMENT** (the “**Agreement**”) is entered into on 01.01.2024 by and between the following companies:

- 1) **Jarošova OC s.r.o.**, a limited liability company duly established and existing under the laws of the Slovak Republic, with its registered seat at Jarošova 1, 831 03 Bratislava, Slovak Republic, BIN 36 858 188, VAT ID No. SK2022613010, registered in the Commercial Register maintained by the City Court Bratislava III, Section Sro, File No. 52240/B, a.s. (the “**Landlord**”); and
- 2) **Aliancia sektorových rád Slovenska**, interest association of legal entities, with its registered seat at Nevädzová 806/5 82101 Bratislava - mestská časť Ružinov, BIN 55 325 653, VAT ID No. 2121953834, registered in the District Office Bratislava, IBAN: SK90 0900 0000 0051 9921 6134, maintained by the Slovenská sporiteľňa, a.s. (the “**Tenant**”).

THE PARTIES NOW AGREED AS FOLLOWS:

1. DEFINITIONS, INTERPRETATION

1.1 Definitions

In this Agreement, the capitalized terms shall have the following meaning:

Base Rent shall have meaning set out in Clause 2.3 (*Rent and Indexation*) hereof.

Building shall mean real estate (building) in Bratislava III District, in Bratislava – Nové Mesto, cadastral area: Nové Mesto with descriptive No. (in Slovak: *súpisné číslo*) 2961, registered as of the closing date at the title Deed No. 5194 for cadastral territory Nové Mesto in cadastra administrated by District Office Bratislava – cadastral department known as the “*Jarošova Office Center*”, Jarošova St. 1 Bratislava, located on the Land.

Casualty shall mean any act of God, action of elements, fire, accident or other unavoidable casualty that may cause damage to the Property and/or the Premises and is not caused by any of the Parties.

Civil Code shall mean Slovak Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended.

odovzdania Priestorov Nájomcovi v zmysle Zmluvy, čo je potvrdené Protokolom, podľa toho čo nastane neskôr.

Obchodný zákonník znamená slovenský zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

Spoločné prevádzkové náklady znamená všetky prevádzkové výdavky nutné na riadne fungovanie Nehnuteľnosti a Priestorov (okrem prípadných nákladov, ktoré uhrádzajú určití nájomcovia za mimoriadne služby poskytované takémuto nájomcovi) a ktoré sú, okrem iného, uvedené v *Prílohe č. 4A (Spoločné prevádzkové náklady)*.

Denné nájomné znamená Základné nájomné vydelené číslom tristošesťdesiatpäť (365) vypočítané nasledovne: $\text{Denné nájomné} = \frac{\text{Základné nájomné}}{365}$.

Sadzba úroku z omeškania znamená sadzbu úroku z omeškania určenú v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. alebo všeobecne záväzným právnym predpisom, ktorým sa nahrádza nariadenie vlády č. 87/1995.

Priame prevádzkové náklady znamenajú akékoľvek merané náklady za energie výslovne spojené s užívaním Priestorov a ostatné služby výslovne spojené s užívaním Priestorov alebo využívané Nájomcom, podľa *Prílohy č. 4B (Priame prevádzkové náklady)*.

Prípud porušenia znamená ktorúkoľvek udalosť uvedenú v bodoch (1) až (5) písm. a) odseku 6.1 (*Prípady porušenia zo strany Nájomcu*) tejto Zmluvy.

Konečné úpravy majú význam uvedený v článku 10 (*Práce Prenajímateľa*) tejto Zmluvy.

Financujúca banka znamená Oberbank AG, Prievozska 4/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika IČO: 36 861 146, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č. 1660/B.

Garážový dom znamená nehnuteľnosť (stavbu) v okrese Bratislava III, v Bratislave – m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, súpisné číslo 13317, postavenú na pozemku parc. č. 11723/29, zapísanú v čase uzatvorenia tejto zmluvy na liste vlastníctva č. 5194 pre k.ú. Nové Mesto v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava -

Commencement Date shall mean 01.01.2024 or the date of handover of the Premises to the Tenant pursuant to the Agreement as evidenced by the Protocol, whichever shall occur later.

Commercial Code shall mean Slovak Act No. 513/1991 Coll., the Commercial Code, as amended.

Common Operating Costs shall mean any and all operating expenses necessary for the proper functioning of the Property and the Premises (except costs, if any, paid by specific tenants pursuant to any extraordinary service being provided to such tenant) and which are, inter alia, set out in the *Schedule 4A (Common Operating Costs)*.

Daily Rent shall mean Base Rent divided by three hundred sixty five (365) and calculated as follows: $\text{Daily Rent} = \frac{\text{Base Rent}}{365}$.

Default Rate shall mean a default rate determined in accordance with Decree No. 87/1995 Coll. or other generally binding regulation replacing Decree No. 87/1995.

Direct Operating Costs shall mean any of the metered utilities costs specifically attributable to the Premises and other services specifically attributable to the Premises or the Tenant set out in the *Schedule 4B (Direct Operating Costs)*.

Event of Default shall mean any of the events listed in points (1) through (5) of subsection (a) of Clause 6.1 (*Tenant's Events of Default*) hereof.

Fit-out Works shall have meaning set out in Clause 10 (*Landlord Works*) hereof.

Financing Bank shall mean Oberbank AG, with its registered seat at Prievozska 4/A, 821 09 Bratislava, Slovak Republic, BIN 36 861 146, registered in the Commercial Register maintained by the District Court Bratislava I, Section Po, File No. 1660/B.

Garage House shall mean real estate (building) in Bratislava III District, in Bratislava – Nové Mesto, cadastral area: Nové Mesto with descriptive No. (in Slovak: *súpisné číslo*) 13317, registered as of the closing date at the title Deed No. 5194 for cadastral territory Nové Mesto in cadstra administrated by

katastrálnym odborom známou ako „Parkovisko pre Administratívne centrum Jarošova“, na Jarošovej ul. 1 v Bratislave.

GLA znamená celkovú dohodnutú prenajatú plochu v Budove, ktorú tvorí NLA a Podiel na spoločných priestoroch a ktorá je v Deň podpisu 292 štvorcových metrov.

Zákon o dani z príjmu znamená slovenský zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov.

Počiatkové obdobie znamená počet dní odo Dňa začatia nájmu (vrátane) do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom došlo ku Dňu začatia nájmu.

Nájomné za Počiatkové obdobie znamená nájomné za počiatkové obdobie nájmu vypočítané nasledovne: *Nájomné za Počiatkové obdobie = Denné nájomné x Počiatkové obdobie*.

Nebezpečné materiály znamenajú akékoľvek nebezpečné látky, kontaminanty, znečisťujúce látky, jedovaté látky, infekčné materiály alebo odpady vymedzené v zákone č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, bez ohľadu na ich skupenstvo.

Pozemok znamená nehnuteľnosť (parcelu) č. 11723/2 (zastavané plochy a nádvoría) nachádzajúcu sa v katastrálnom území Bratislava – Nové Mesto, zapísanú na liste vlastníctva č. 5194 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava – katastrálnym odborom.

Účet Prenajímateľa znamená účet číslo SK22 8370 0000 0023 0164 0377 pokiaľ ide o platby nájomného a platby Prevádzkových nákladov alebo účet číslo SK63 8370 0000 0023 0164 0609 pokiaľ ide o platbu zábezpeky alebo akýkoľvek iný účet, ktorý môže písomne určiť Prenajímateľ.

Zákon o nájme znamená slovenský zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Mesačné nájomné znamená Základné nájomné vydelené číslom dvanásť (12) vypočítané nasledovne: *Mesačné nájomné = Základné nájomné : 12*.

NLA znamená čistú prenajatú plochu Priestorov, ktorá je v Deň podpisu 271,63 štvorcových metrov, pričom na účely výpočtu tejto plochy sa

District Office Bratislava – cadastral department known as the “Parking for Jarošova Office Center”, Jarošova St. 1 Bratislava, located on the plot No. 11723/29.

GLA shall mean the total leased area in the Building, consisting of NLA and the Share of Common Parts, which is, as on the Signing Date, 292 square meters.

Income Tax Act shall mean Slovak Act No. 595/2003 Coll., Income Taxes Act, as amended.

Initial Days shall mean number of days from the Commencement Date (including) until the end of the calendar month in which the Commencement day occurred.

Initial Period Rent shall mean rent for the initial period of lease calculated as follows: *Initial Period Rent = Daily Rent x Initial Days*;

Hazardous Materials shall mean any hazardous substances, contaminants, pollutants, toxic substances, infectious materials or waste as defined by Act No. 223/2001 Coll., on Waste, as amended, regardless of its state (in Slovak: *skupenstvo*).

Land shall mean real estate (plot of land) of Parcel C, Parcel No. 11723/2 (Built-up areas and courtyards), located in cadastral area Bratislava – Nové Mesto, recorded on List of Title No. 5194, kept with the District Office Bratislava - the Cadastral Department.

Landlord Account shall mean account No: SK22 8370 0000 0023 0164 0377 with regard to the payment of the Rent and the payment of the Operating Costs or account No: SK63 8370 0000 0023 0164 0609 with regard to the payment of the Security Deposit or any such other account as may be designated by the Landlord in writing.

Lease Act shall mean Slovak Act No. 116/1990 Coll., on Lease and Sublease of Non-residential Premises, as amended.

Monthly Rent shall mean Base Rent divided by twelve (12) and calculated as follows: *Monthly Rent = Base Rent: 12*.

NLA shall mean net leased area of the Premises, which is, as on the Signing Date, 271,63 square

zohľadňujú hrubé plochy ohraničené osou konštrukcie parapetu a vnútorným obrysom vertikálneho komunikačného jadra a z týchto plôch sa neodpočítavajú pôdorysné plochy pilierov.

Nájom za Parkovacie miesta znamená ročné nájomné za Parkovacie miesta, ktoré bude súčasťou Základného nájomného a bude vypočítané nasledovne: *Nájom za Parkovacie miesta = EUR 90 x kryté parkovacie miesta x 12.*

Parkovacie miesta znamená 3 kryté parkovacie miesta označené č. 80, 81 a 87 v Garážovom dome nachádzajúce sa na Pozemku ako je znázornené v Prílohe č. 2B (*Pôdorysný plán Parkovacích miest*) k tejto Zmluve, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.

Zmluvné strany znamenajú zmluvné strany tejto Zmluvy a **zmluvná strana** znamená ktorúkoľvek z nich.

Nehnuteľnosť znamená Budovu, Pozemok a Parkovacie miesta identifikované na situačnom pláne pripojenom k tejto Zmluve ako Príloha č. 1 (*Situačný plán*).

Priestory znamená priestory nachádzajúce sa v Budove na 5. poschodí, a ktoré budú užívané na účely kancelárie, ako je uvedené v Prílohe 2A (*Pôdorysný plán Priestorov*) k tejto Zmluve.

Protokol znamená odovzdávací a preberací protokol v podstatných ohľadoch zhodný so vzorom, ktorý tvorí Prílohu č. 5 (*Vzor odovzdávacieho protokolu*) k tejto Zmluve.

Nájomné za spoločné priestory znamená sumu, ktorú bude platiť Nájomca za užívanie spoločných priestorov Budovy, ktorá je súčasťou Základného nájomného a bude vypočítaná nasledovne: *Nájomné za spoločné priestory = 2,95 EUR x (0,075 x NLA) x 12.*

Prevádzkový poriadok znamená Interné pravidlá Budovy vydané Prenajímateľom, ktoré tvoria Prílohou č. 9 (*Prevádzkový poriadok Budovy*) k tejto Zmluve a akékoľvek ďalšie pravidlá a predpisy, ktoré môžu byť priebežne prijaté alebo zmenené Prenajímateľom vo veciach bezpečnosti, starostlivosti, dobrého mena a čistoty Priestorov a Parkovacích miest za účelom zachovania dodržiavania poriadku.

Zábezpeka znamená zábezpeku, ktorá zabezpečuje úhradu nájomného a iných splatných súm

meters, whereby for purposes of calculation of this area gross area bordered with axes of a parapet's construction and an inside contour of vertical communication core are taken into account and from this area a footprint of columns shall be not deducted.

Parking Lease shall mean annual payment for renting of the Parking Places which shall form a part of Base Rent and shall be calculated as follows: *Parking Lease = EUR 90 x Garage house parking places x 12.*

Parking Places shall mean 3 garage house parking places with No. 80, 81 and 87 in the Garage House as shown on Schedule 2B (*Floor Plan of Parking Places*) attached hereto which are subject to lease under this Agreement.

Parties shall mean the parties to this Agreement and a **Party** shall mean either of them.

Property shall mean the Building, the Land and the Parking Places identified on the site plan attached hereto as Schedule 1 (*Site plan*).

Premises shall mean the premises located on the 5th floor of the Building that shall be used for the office purposes, as shown on Schedule 2A (*Floor Plan of Premises*) attached hereto.

Protocol shall mean a handover and takeover protocol substantially in the form as attached hereto as Schedule 5 (*Form of Handover Protocol*).

Rent for Common Parts shall mean the amount to be paid by the Tenant for use of the Building's common premises, which forms a part of the Base Rent and shall be calculated as follows: *Add-on Factor = 2,95 EUR x (0.075 x NLA) x 12.*

Rules shall mean the Internal Rules of the Building issued by the Landlord attached hereto as Schedule 9 (Internal Rules of the Building) and any additional rules and regulations as may be adopted or altered by the Landlord from time to time for the safety, care, reputation, and cleanliness of the Premises and the Parking Places and for preservation of good order therein.

Security Deposit shall mean deposit securing a

a splnenie Nájomcom všetkých podmienok a záväzkov zo Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou vo výške dvojmesačného (a) aktuálneho Mesačného nájomného a (b) aktuálneho Podielu Nájomcu na Spoločných Prevádzkových nákladoch zvýšeného o sumu DPH.

Podiel na spoločných priestoroch znamená podiel na spoločných častiach Budovy vyjadrený v štvorcových metroch a to vo veľkosti 7,5% z NLA. Spoločné priestory zahŕňajú spoločné chodby, haly, toalety, recepciu a ostatné priestory v Budove, ku ktorým má Nájomca prístup v súvislosti s užívaním Priestorov.

Deň podpisu znamená deň, kedy posledná zo zmluvných strán podpíše túto Zmluvu.

Zhodnotenia Nájomcu znamenajú akékoľvek zmeny, technické zhodnotenie, inštalácie, dokončovacie práce a zariadenie interiéru Priestorov uskutočnené Nájomcom alebo na požiadanie Nájomcu.

Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch znamená podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch vypočítaný ako podiel GLA na TRAB alebo iný podiel alebo pevné percento vymedzené v *Prílohe č. 4A (Spoločné prevádzkové náklady)*, ktorá je priložená k tejto Zmluve.

Podiel Nájomcu na Priamych nákladoch znamená 100 % podiel alebo iný podiel na Priamych prevádzkových nákladoch ako je vymedzený v *Prílohe č. 4B (Priame prevádzkové náklady)*, ktorá je priložená k tejto Zmluve.

Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch znamená Podiel Nájomcu na Priamych prevádzkových nákladoch a Spoločných prevádzkových nákladoch.

Doba platnosti má význam uvedený v odseku 2.2 písm. a) tejto Zmluvy.

TRAB znamená dohodnutú celkovú prenajímateľnú plochu Budovy, bez akýchkoľvek skladových priestorov nachádzajúcich sa v Budove, ktorá ku dňu podpisu Zmluvy predstavuje **11.612 m²**.

Prevod znamená: (a) prevod alebo postúpenie akýchkoľvek práv alebo povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy; alebo (b) podnájom celých alebo častí Priestorov akejkoľvek tretej osobe.

payment of the rent and other amounts due and a performance by the Tenant of all the terms, covenants and conditions under or in connection with the Agreement in the amount of two (2) months' (a) current Monthly Rent and (b) current Tenant's Share of Operating Costs increased by the amount of VAT.

Share of Common Parts shall mean the share on common parts in the Building (the so called Add-on Factor), expressed in square meters, in amount of 7.5% of NLA. The Common Parts shall include corridors, lobbies, toilets, reception areas and all areas in the Building, to which the Tenant has access outside the Premises.

Signing Date shall mean the date on which the last of the Parties executed this Agreement.

Tenant's Improvements shall mean any changes alterations, technical improvements, installations, finishes and fixtures in the Premises made by the Tenant or on the Tenant's request.

Tenant's Common Operating Costs shall mean the Tenant's share on Common Operating Costs calculated as the GLA to TRAB ratio or other ratio or as a fixed percentage as specified on *Schedule 4A (Common Operating Costs)* attached to this Agreement.

Tenant's Direct Costs shall mean 100% share or other share on the Direct Operating Costs as described in *Schedule 4B (Direct Operating Costs)* attached to this Agreement.

Tenant's Share on Operating Costs shall mean the Tenant's Direct Costs and the Tenant's Common Operating Costs.

Term shall have meaning set out in Clause 2.2 hereof.

TRAB shall mean the agreed total rentable area in the Building excluding any storage premises located in the Building, which as on the Signing date is **11.612 m²**.

Transfer shall mean: (a) transfer or assignment of any of the Tenant's rights and obligations under this Agreement, in whole or in part; or (b) sublease of all or any part of the Premises to any third party.

Zákon o DPH znamená slovenský zákon č. 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších predpisov.

VAT Act shall mean Slovak Act No. 222/2004 Coll. on VAT, as amended.

1.2 Výklad

Pokiaľ nie je v Zmluve stanovené inak, akýkoľvek odkaz v Zmluve na:

odškodnenie a záväzok **odškodniť** znamená sľub odškodnenia v zmysle § 725 až 728 Obchodného zákonníka,

DPH sa bude vykladať ako odkaz na daň z pridanej hodnoty v zmysle Zákona o DPH a na inú podobnú daň, ktorá sa môže v budúcnosti uložiť namiesto dane z pridanej hodnoty.

1.2 Interpretation

Unless otherwise provided in this Agreement, any reference in this Agreement to:

indemnification and an obligation to **indemnify** shall be interpreted as a reference to promise to indemnify pursuant to Sections 725 through 728 of the Commercial Code;

VAT shall be interpreted as a reference to value added tax pursuant to VAT Act, including any similar tax, which may be imposed from time to time in place thereof.

2. PREDMET ZMLUVY

2.1 Nájom

- a) Za podmienok a ustanovení tejto Zmluvy týmto Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi a Nájomca si od Prenajímateľa prenajíma Priestory a Parkovacie miesta v stave v akom sa nachádzajú v čase uzatvorenia v tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, (i) že mal možnosť Priestory a Parkovacie miesta riadne ohliadať, (ii) nemá k nim žiadne výhrady, (iii) nemá výhrady ani k infraštruktúre, prípojkam, vybaveniu, zariadeniu a stavebným úpravám v Priestoroch, (iv) nemá výhrady ani k stavu a vybaveniu spoločných priestorov Budovy a (v) potvrdzuje, že Priestory a Parkovacie miesta sú spôsobilé na dohodnuté užívanie. Nájomca potvrdzuje, že nenamieta voči výmere, spôsobu výpočtu výmery NLA a GLAa Prílohe č. 2Aa považuje ich za záväzné.

- b) Nájomca má právo nerušene užívať Priestory a Parkovacie miesta v súlade s touto zmluvou pod podmienkou, že Nájomca spĺňa všetky povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.

2.2 Doba platnosti

Táto Zmluva bola uzavretá na dobu určitú v trvaní šesťdesiat (60) mesiacov, odo Dňa začatia nájmu (ďalej ako „**Doba platnosti**“). Túto Zmluvu možno predčasne ukončiť, ak sa vyskytnú okolnosti uvedené v tejto Zmluve alebo vo všeobecne záväznom právnom predpise. Túto Zmluvu môže taktiež Prenajímateľ predčasne ukončiť v prípade celkovej rekonštrukcie budovy. Výpovedná doba

2. SUBJECT OF AGREEMENT

2.1 Lease

- a) Subject to and upon the terms, provisions and conditions set forth in this Agreement, the Landlord does hereby lease to the Tenant, and the Tenant does hereby lease from the Landlord, the Premises and the Parking places in a status as they are in a moment of conclusion of this Agreement. The Tenant confirms by closing of this Agreement that (i) he had a possibility to check the Premises and Parking places, (ii) he has no reservation to them, (iii) he has no reservation to the infrastructure, connections, furnishing, equipment and fit outs in the Premises, (iv) he has no reservation to condition and equipment of the common spaces of the Building and (v) he confirms that Premises and Parking places are suitable for agreed use. The Tenant confirms that he does not dispute the measurements and the calculation of areas of NLA and GLA and Annex No. 2A and he finds them as binding.

- b) The Tenant shall have the right to quiet enjoyment and peaceable occupation of the Premises and the Parking Places in line with this agreement provided that the Tenant complies with all of its obligations under this Agreement.

2.2 Term

This Agreement shall be concluded for a definite period of time of sixty (60) months, which shall commence on the Commencement Date (the “**Term**”). This Agreement may only be terminated under the conditions set forth herein or in generally binding regulation. The Landlord may also terminate this Agreement early in the event of a total renovation of the building. The notice period

v prípade celkovej rekonštrukcie je 6 mesiacov odo dňa doručenia výpovede.

in the case of a total renovation is 6 months from the date of delivery of the notice.

2.3 Nájomné a indexácia

- a) Základné nájomné (ako je definované nižšie) sa uvádza a uhrádza v eurách. Ročné „Základné nájomné“ bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) sa vypočíta nasledovne (aby sa predišlo pochybnostiam, pojem Základné nájomné zahŕňa aj nájomné upravené podľa písm. e) tohto článku 2.3 Zmluvy a bude sa indexovať, ako je uvedené v tejto Zmluve):

$$\text{Základné nájomné} = (9,50 \text{ EUR} \times \text{GLA} \times 12) + \text{Nájom za Parkovacie miesta}$$

Nájomné zahŕňa odplatu za právo užívať Priestory a právo užívať spoločné priestory v Budove spolu s ostatnými nájomcami a inými osobami v súlade s touto Zmluvou a spôsobom v súlade s Prevádzkovým poriadkom Budovy.

- b) Základné nájomné a DPH k nemu prislúchajúca sú splatné v rovnakých mesačných platbách počnúc kalendárnym mesiacom nasledujúcim po kalendárnom mesiaci, v ktorom došlo ku Dňu začatia nájmu. Nájomné za Počiatočné obdobie bude splatné v prvej platbe Základného nájomného.
- c) Základné nájomné bude splatné bez akéhokoľvek započítania alebo zníženia najneskôr do pätnásteho (15) dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa. Na každú platbu vystaví Prenajímateľ riadny daňový doklad (faktúru) na účely DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.
- d) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania zo všetkých súm splatných v zmysle tejto Zmluvy a neuhradených ku dňu ich splatnosti, a to vo výške Sadzby úroku z omeškania počítaného odo dňa splatnosti až do zaplatenia. Úrok z omeškania je splatný do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa vystavenia výzvy Prenajímateľa na úhradu takého úroku z omeškania.
- e) Počas Doby platnosti sa Základné nájomné každoročne zvýši, a to so spätnou účinnosťou k 1. januáru daného roka, tak

2.3 Rent and Indexation

- a) The Base Rent (as defined below), is denominated and payable in EUR. The annual “Base Rent” excluding value added tax (the “VAT”) shall be calculated as follows (for the avoidance of doubts the term Base Rent shall include the rent increased in accordance with subsection (e) of this clause of the Agreement) as indexed as provided herein):

$$\text{Base Rent} = (\text{EUR } 9,50 \times \text{GLA} \times 12) + \text{Parking Lease}$$

The rent includes a reward for a right to use Premises and a right to use common premises in the Building together with other tenants and other persons in line with this Agreement and in a manner in line with Rules of the Building.

- b) The Base Rent and VAT attached to it shall be payable in equal monthly payments starting as of the calendar month following the calendar month in which the Commencement Date occurred. The Initial Period Rent shall be due and payable with first Base Rent payment.
- c) The Base Rent shall be due and payable without set off or abatement, no later than on the fifteenth (15th) day of the current calendar month to the Landlord's Account. A proper tax document (invoice) for VAT purposes pursuant to the applicable regulations shall be issued by the Landlord with respect to each due payment.
- d) The Tenant agrees to pay default interest on all sums payable under this Agreement not paid as of the due date, at the Default Rate from the due date until payment. The default interest becomes payable within ten (10) calendar days from the Landlord's issuance of notice for payment of such default interest.
- f) The Base Rent shall be increased each year during the Term with retroactive effect as

aby zohľadňovalo zmeny indexu spotrebiteľských cien počas predchádzajúceho kalendárneho roka tak, ako je uvedené v Harmonizovanom indexe spotrebiteľských cien (HICP), ako ho vykazuje EUROSTAT, alebo ak nie je tento zverejnený, tak iný porovnateľný index európskej inflácie avšak bez ohľadu na výšku tohto indexu spotrebiteľských cien sa nájomné každoročne zvyšuje minimálne o 2%. Aby sa predišlo pochybnostiam, takto zvýšené Základné nájomné sa použije ako základ pre výpočet zvýšenia Základného nájomného na nasledujúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie Základného nájomného sa uskutoční v roku 2025 podľa indexu HICP vyhláseného EUROSTATom za obdobie kalendárneho roka 2024.

2.4 Zábezpeka

- a) Nájomca najneskôr do siedmich (7) dní odo Dňa podpisu tejto Zmluvy zloží na Účet Prenajímateľa Zábezpeku. Zloženie Zábezpeky Prenajímateľovi sa považuje za odkladaciu podmienku pre odovzdanie Priestorov Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy. Zábezpeka zostane na účte Prenajímateľa počas celej doby trvania tejto Zmluvy a po dobu deväťdesiatich (90) kalendárnych dní po ukončení tejto Zmluvy. Prenajímateľ si ponechá Zábezpeku počas Doby platnosti tejto Zmluvy za účelom zabezpečenia riadneho splnenia všetkých podmienok, záväzkov a povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, pričom Nájomca nemá nárok na vyplatenie akéhokoľvek úroku viažuceho sa k Zábezpeke.
- b) Ak kedykoľvek počas Doby platnosti tejto Zmluvy bude Zábezpeka nižšia ako dvojnásobok aktuálnej výšky Základného nájomného a výšky odhadovaného Podielu Nájomcu na Spoločných Prevádzkových nákladoch (zvýšené o DPH), v takom prípade Nájomca doplní sumu Zábezpeky o príslušnú sumu najneskôr do desiatich (10) kalendárnych dní po písomnej žiadosti Prenajímateľa.
- c) Ak kedykoľvek počas Doby platnosti Nájomca neuhradí Prenajímateľovi akúkoľvek splatnú pohľadávku v zmysle tejto Zmluvy, v takom prípade má Prenajímateľ právo, podľa vlastnej úvahy, použiť časť Zábezpeky na úhradu akýchkoľvek splatných záväzkov Nájomcu

of January 1 of the particular year, to reflect changes in the consumer price index during the previous calendar year as indicated by the HICP and reported by the EUROSTAT, or if it is no longer published such other comparable index of European inflation, independent on this index HICP the rent shall be increased every year at least on 2 per cent. For avoidance of doubts, the increased Base Rent shall be used as the base for calculation of the Base Rent increase in the next calendar year. The first Base Rent increase shall occur in 2025 according to HICP as reported by the EUROSTAT for the calendar year 2024.

2.4 Security Deposit

- a) The Tenant shall deposit the Security Deposit with the Landlord's account not later than seven (7) days from the Signing date. Deposition of the Security Deposit to the handover of the Premises is considered as a condition precedent to the handover of the Premises to the Tenant hereunder. The Security Deposit shall remain on the account of the Landlord during the whole Term of this Agreement and ninety (90) calendar days after the termination of this Agreement. The Security Deposit shall be held by the Landlord for the Term of this Agreement, without liability for interest, as security for the performance by the Tenant of all the terms, covenants and conditions of this Agreement.
- b) If at any time during the Term of this Agreement the Security Deposit is less than the current Base Rent and the current estimated Tenant's Share of Operating Costs for two (2) months (increased by VAT) the Tenant shall increase the amount of the Security Deposit accordingly, within ten (10) calendar days upon written request of the Landlord at the latest.
- c) If at any time during the Term of this Agreement the Tenant fails to make any payment due hereunder, then the Landlord may, at its option, use any portion of the Security Deposit for the payment of any

(vrátane Úrokov z omeškania) a Nájomca sa zaväzuje bezodkladne uhradiť Prenajímateľovi, najneskôr však do pätnástich (15) kalendárnych dní, takto použitú sumu, aby nebola výška Zábezpeky nižšia ako suma uvedená vyššie.

- d) Ak Nájomca nezloží Zábezpeku alebo nedodrží niektorý z ostatných záväzkov uvedených v tomto článku 2 (*Predmet Zmluvy*), a to ani v lehote piatich (5) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, bude sa takáto situácia považovať za Prípado porušenia v zmysle článku 6.1 (*Porušenie*) tejto Zmluvy.

2.5 Odovzdanie Priestorov

- a) Prenajímateľ odovzdá Priestory 01.01.2024.
- b) Odovzdanie Priestorov sa potvrdí podpísaním Protokolu a Priestory sa odovzdajú v stave vymedzenom v Prílohe č. 8 (*Štandardné špecifikácie priestorov*) a č. 10 (*Konečné úpravy dohodnuté s Nájomcom*) k tejto Zmluve. Určité vady Priestorov, ktoré nebudú Nájomcovi brániť v užívaní Priestorov na dohodnutý účel sa nebudú považovať za dôvod, aby Nájomca odmietol prevzatie Priestorov alebo podpísanie Protokolu. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi dátum a čas odovzdania najneskôr 15 (pätnásť) kalendárnych dní pred vopred.
- c) Prenajímateľ nie je povinný odovzdať Priestory skôr, ako Nájomca splní povinnosť zaplatiť Zábezpeku.
- d) V prípade, ak Nájomca odmietne podpísať Protokol aj napriek tomu, že podmienky pre odovzdanie zo strany Prenajímateľa sú splnené alebo ak je Nájomca v omeškaní so splnením vyššie uvedeného bodu (c), Prenajímateľ môže oznámiť Nájomcovi dodatočný dátum, ku ktorému je pripravený Priestory odovzdať.

3. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

3.1 Prevádzkové náklady

- a) Okrem úhrady Základného nájomného bude Nájomca platiť aj Podiel Nájomcu na

sums (including Default Interests) due and the Tenant shall pay to the Landlord promptly, but in no event later than within fifteen (15) calendar days, the amount used so that the Security Deposit will at all times be not less than the amount stated above.

- d) Provided the Tenant does not provide the Security Deposit or comply with any other obligations as stipulated in this Article 2 (*Subject of Agreement*) even after five (5) calendar days upon the written notice from the Landlord of its failure to do so, such situation represents an Event of Default, as provided by Clause 6.1 (*Default*) hereof.

2.5 Hand-Over of Premises

- a) The Landlord shall hand over the Premises 01.01.2024.
- b) The Premises shall be handed over by the execution of the Protocol and in the condition as specified in SCHEDULE 8 and SCHEDULE 10 (*Defined Standard Specification of Premises and Fit-out agreed with the Tenant*) of this Agreement. Certain defects of the Premises which do not prevent the Tenant from its use for the intended purpose shall not be deemed as a reason for Tenant not to hand the Premises over or to sign the Protocol. The Landlord shall announce to the Tenant the date and time of the handover at least 15 (fifteen) calendar days in advance.
- c) The Landlord shall not be obliged to hand-over the Premises earlier than the Tenant deposits the Security Deposit.
- d) If the Tenant refuses to execute the Protocol even though the conditions for handover are fulfilled by the Landlord or the Tenant is in delay with fulfillment of any obligation set by letter (c) hereof, the Landlord may notify to the Tenant another date to hand-over the Premises.

3. OPERATING COSTS

3.1 Operating Costs

Prevádzkových nákladoch.

- b) Platby odhadovaného Podielu Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch a platby Priamych prevádzkových nákladoch sú splatné v mesačných splátkach počnúc kalendárnym mesiacom, v ktorom došlo ku Dňu začatia nájmu.
- c) Odhadovaný Podiel Nájomcu na **Spoločných prevádzkových nákladoch** za rok 2024 je 2,95 EUR (slovom dve eurá 95/100) mesačne za meter štvorcový GLA bez DPH.
- d) Odhadovaný Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch bude splatný bez započítania alebo zníženia najneskôr do pätnásteho (15) dňa aktuálneho mesiaca na účet Prenajímateľa. Na každú platbu vystaví Prenajímateľ riadny daňový doklad (faktúru) na účely DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.
- e) Skutočný náklad Nájomcu na **Priamych prevádzkových nákladoch** bude splatný bez započítania alebo zníženia najneskôr do pätnástich (15.) dní odo dňa vystavenia riadneho daňového dokumentu (faktúry) za mesiac, v ktorom skutočný náklad vznikol.
- f) Prenajímateľ môže po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi zvýšiť odhadovanú sumu Podielu Nájomcu na Prevádzkových nákladoch tak, aby odrážala zvýšenie ceny ktoréhokoľvek z Prevádzkových nákladov týkajúcich sa Nehnutelnosti alebo Priestorov alebo zmeny v NLA, GLA alebo TRAB a na takúto zmenu nie je potrebný súhlas Nájomcu.
- g) K priamym prevádzkovým nákladom sa pripočíta poplatok vo výške **40 EUR** / mesiac bez DPH za sprostredkovanie internetového pripojenia od spoločnosti EHS, s.r.o. v rozsahu 100Mbps upload / download a garantovaná linka.

3.2 Vyúčtovanie

- a) Do stodvadsať (120) kalendárnych dní po skončení každého kalendárneho roka Doby platnosti zašle Prenajímateľ Nájomcovi písomné oznámenie, ktoré bude obsahovať alebo bude doplnené vyhlásením o skutočnej výške Prevádzkových nákladov na daný kalendárny rok.

- a) In addition to paying the Base Rent, the Tenant shall pay the Tenant's Share of Operating Costs.
- b) The estimated Tenant's Common Operating Costs prepayments and Direct Operating Costs payments shall be due and payable in monthly installments, starting as of the calendar month in which the Commencement Date occurred.
- c) The estimated amount of the **Tenant's Common Operating Costs** for year 2024 is EUR 2,95 (two euro 95/100) monthly per square meter of GLA excluding VAT.
- d) The estimated Tenant's Common Operating Costs shall be paid without set off or abatement, no later than on the fifteenth (15th) day of the current month to the Landlord's Account. A proper tax document (invoice) for VAT purposes pursuant to the applicable regulations shall be issued by the Landlord with respect to each due payment.
- e) The real costs of the **Tenant's Direct Operating Costs** shall be paid without set off or abatement within fifteen (15) days after receipt a proper tax document (invoice) for a month in which the real costs occurred.
- f) Upon prior notice to the Tenant, the Landlord may increase the estimated amount of Tenant's Share of Operating Costs in order to reflect any increase in the price of any of the Operating Costs regarding the Property or the Premises or to reflect changes in the NLA, GLA or TRAB and no Tenant's consent is required for such change.
- g) A fee of **40 EUR** / month excluding VAT will be added to the direct operating costs for mediation of the Internet connection from the company EHS, s.r.o. in the range of 100Mbps upload / download and guaranteed line.

3.2 Reconciliation

- a) The Landlord shall, within one hundred and twenty (120) calendar days after the end of each calendar year of the Term, give written notice thereof to the Tenant, which notice shall also contain or be accompanied

- b) Ak je skutočný Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch (spolu s DPH) za príslušný rok vyšší ako Nájomcom uhradená suma odhadovaného Podielu Nájomcu na Prevádzkových nákladoch, v takom prípade Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu (spolu s DPH) rovnajúcu sa takémuto rozdielu, a to v lehote tridsiatich (30) kalendárnych dní po doručení oznámenia.
- c) Ak je Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch uhradený Nájomcom Prenajímateľovi na základe tejto zmluvy ako odhadovaný Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch vyšší ako skutočný Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch (spolu s DPH), Nájomca má nárok voči Prenajímateľovi na započítanie takéhoto preplatku pri najbližšej splatnej platbe Podielu Nájomcu na Prevádzkových nákladoch alebo na žiadosť Nájomcu sa takýto preplatok vráti Nájomcovi do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa písomnej žiadosti Nájomcu.
- d) Prenajímateľov výpočet úpravy Podielu Nájomcu na Prevádzkových nákladoch bude konečný s výnimkou zjavných chýb v písaní.

3.3 Voda a elektrická energia, prerušenie dodávky služieb

- a) Priestory sú napojené na odber elektrickej energie a vody, ktorých spotreba v Priestoroch sa meria osobitným meracím zariadením.
- b) Akékoľvek prerušenie alebo zastavenie poskytovania vyššie uvedených a iných služieb nezbavuje Nájomcu povinnosti plniť si svoje záväzky vyplývajúce zo Zmluvy, a ani nebude oprávňovať Nájomcu, aby si nárokoval zľavu zo Základného nájomného, s výnimkou prípadov, ak by takéto prerušenie bolo spôsobené z dôvodu úmyselného zavinenia alebo nedbanlivosti Prenajímateľa.
- c) Prevádzkové náklady zahŕňajúce priame a spoločné prevádzkové náklady vypočítané na základe podielu Nájomcu na spoločných priestoroch, náklady za vodu a elektrickú energiu, ktorých spotreba v Priestoroch sa meria osobitným meracím zariadením, na základe ktorého sa účtuje

by a statement of the actual value of the Operating Costs for such calendar year.

- b) If the actual Tenant's Share of Operating Costs (including VAT) for the respective calendar year is greater than the amount paid by the Tenant, as the estimated Tenant's Share of Operating Costs, the Tenant shall pay to the Landlord a sum equal to the difference (including VAT) within a period of thirty (30) calendar days after the receipt of such notice.
- c) If the amount the Tenant has, theretofore, paid the Landlord hereunder as the estimated Tenant's Share of Operating Costs, is more than the actual Tenant's Share of Operating Costs (including VAT), the Tenant shall be entitled to a credit in the amount of such overpayment against the Tenant's next due payment of the estimated Tenant's Share of Operating Costs or upon the Tenant's written request, such overpayment shall be reimbursed to the Tenant within thirty (30) calendar days.
- d) The Landlord's calculation of the adjustment in the Tenant's Share of Operating Costs shall be conclusive, absent any manifest error.

3.3 Water and Electricity; Interruption in Services

- a) The Premises are supplied with separately measured electricity and water.
- b) Any interruption or cessation of the above mentioned and other services shall not relieve the Tenant from fulfillment of any covenant under this Agreement or entitle the Tenant to any claim for a rebate of the Base Rent or damages, unless such interruption is due to the willful fault or negligence of the Landlord.
- c) Operating costs including direct and common operating costs calculated on the basis of the Tenant's share of the common premises, costs for water and electricity that are charged based on the real consumption

poplatok a platby za energie, internetové pripojenie, ktoré sa pripočítava k prevádzkovým nákladom a nájomné za parkovacie miesta sú neoddeliteľnou súčasťou nájmu priestorov, rovnako ako samotný nájom za Priestory.

4. UŽÍVANIE, ZODPOVEDNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

4.1 Oprávnené užívanie

- a) Nájomca bude užívať Priestory výlučne na kancelárske účely pre svoje vlastné potreby. Nájomca bude užívať Parkovacie miesta výlučne na účely parkovania osobných motorových vozidiel kategórií M1 a N1 ako sú vymedzené zákonom č. 725/2004 Z.z. o prevádzke motorových vozidiel na pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.
- b) Nájomca bude dodržiavať Prevádzkový poriadok. Všetky zmeny Prevádzkového poriadku zašle Prenajímateľ Nájomcovi písomne, čím sa voči Nájomcovi stanú účinnými a záväznými a Nájomca je povinný ich dodržiavať. V prípade rozporov medzi ustanoveniami tejto Zmluvy a ustanoveniami Prevádzkového poriadku majú prednosť ustanovenia tejto Zmluvy.
- c) Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že v Budove, ani v Priestoroch nemusí byť dodržaná štandardná tepelná pohoda v dňoch mimoriadne vysokej alebo mimoriadnej nízkej vonkajšej teploty a táto skutočnosť nie je dôvodom na akúkoľvek zľavu z nájomného či inú kompenzáciu.
- d) Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že v Budove je zabezpečná iba informačná služba na recepcii Budovy a čiastkový monitoring Budovy bezpečnostnou službou, ktorý však nie je systematický a nezahŕňa celú Budovu a nezahŕňa Garážový dom, a preto Prenajíateľ nemôže úplne zamedziť vznik škody na majetku vo vlastníctve Nájomcu, jeho zamestnancov a obchodných partnerov, ktorú by spôsobili tretie osoby; zmluvné strany sa dohodli, že za takéto škody spôsobené Nájomcovi, jeho zamestnancom a obchodným partnerom tretími osobami nebude niesť prenajímateľ zodpovednosť, avšak Prenajímateľ poskytne Nájomcovi súčinnosť pri zisťovaní príčin vzniku

which in the Premises is measured by a special measuring device, internet connection are charged, which is added to operating costs and the rent for parking spaces is an integral part of the rent of the Premises, as well as the rent for the Premises.

4. USE; RESPONSIBILITIES OF PARTIES

4.1 Permitted Use

- a) The Tenant shall use the Premises solely for the office purposes for its own needs. The Tenant shall use Parking Places exclusively for purposes of parking personal motor vehicles of M1 and N1 category as stipulated by Act No. 725/2004 Coll, on the use of Motor Vehicle on Road Communications, as amended.
- b) The Tenant shall comply with and observe the Rules. All modifications to the Rules shall be sent by the Landlord to the Tenant in writing and shall thereafter be effective upon delivery and shall be carried out and observed by the Tenant. To the extent there are any inconsistencies between the provisions of this Agreement and the Rules, the provisions of this Agreement shall prevail.
- c) The Tenant is aware and agrees that the standard temperature comfort must not be kept neither in the Building, neither in the Premises in days of extreme height or extreme low outside temperature and said fact is not a reason for any discount from the rent neither to compensation.
- d) The Tenant is aware and agrees that a information service at the Building's reception only and a partial monitoring of the Building by a security company, that is not of the systematic nature and does not cover the entire Building, and does not cover the Garage House are provided for in the Building and that is why the Landlord could not in total exclude damage at the assets in the ownership of the Tenant, his employees and business partners, which would be caused by the third parties; the Parties have agreed that the Landlord shall bear no liability for such damages at the assets in the ownership of

škody.

4.2 Požiarna ochrana

- a) Prenajímateľ zodpovedá za protipožiarnu ochranu Budovy v zmysle príslušných platných právnych predpisov. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu Priestorov a je povinný dodržiavať platné právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany života, zdravia a bezpečnosti počas svojej prevádzky v Priestoroch. Nájomca je v súlade s príslušnými právnymi predpismi povinný zriadiť na vlastné náklady protipožiarnu hliadku za účelom protipožiarnej ochrany Priestorov a zabezpečovať jej odbornú prípravu. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri zabezpečovaní vzájomných práv a povinností protipožiarnej hliadky Prenajímateľa a protipožiarnej hliadky Nájomcu.

- b) Nájomca je povinný umožniť kontrolu opatrení uložených v pokynoch pre ochranu pred požiarmi a v požiarnom evakuačnom pláne prostredníctvom preskúšania požiarného alarmu aspoň raz ročne.

4.3 Opravy a údržba

- a) Prenajímateľ zodpovedá za údržbu a opravy Budovy, vonkajších okien, vonkajších múrov, podláh, strechy, vonkajších dverí a vchodov a vonkajších spevnených spoločných plôch, spoločnej bezpečnostnej infraštruktúry, oplotenia, brán, protipožiarneho systému, vzduchotechniky, kúrenia a klimatizácie, ktorých náklady budú zahrnuté v Prevádzkových nákladoch.
- b) Nájomca na vlastné náklady zodpovedá za údržbu a opravy všetkých ostatných častí Priestorov, okrem iného vrátane údržby a opravy Priestorov, deliacich priečok a vybavenia, systémov a zariadení nachádzajúcich sa v Priestoroch vrátane vnútorných dverí a okien vo vnútri Priestorov.
- c) Prenajímateľ nie je povinný zabezpečovať údržbu a opravy akéhokoľvek zariadenia alebo technického zhodnotenia zariadenia nainštalovaného v Priestoroch Nájomcom alebo na objednávku Nájomcu. Ak majú údržba a opravy vykonané Nájomcom

the Tennant, his employees and business partners, but he will provide co-operation by searching of reasons of the damage occurring.

4.2 Fire Protection

- a) The Landlord is liable and responsible for the fire protection in the Building according to the valid legal regulations. The Tenant is liable and responsible for the fire protection in the Premises and is obliged to follow the valid legal regulations regarding the fire, life, health and safety protection during its operation in the Premises. The Tenant shall in compliance with the valid legal regulations establish, at its own costs and expenses, the fire protection patrol in order to safeguard the fire protection in the Premises and ensure the specialized preparation of such fire protection patrol. The Tenant is obliged to cooperate in order to establish and maintain the mutual rights and obligations of Landlord's fire protection patrol and Tenant's fire protection patrol.

- b) The Tenant shall be obliged to participate on inspection of measures imposed in the fire alarm guidelines and in the fire evacuation plan by means of practice fire alarm and this at least once per year.

4.3 Repairs and Maintenance

- a) The Landlord shall be responsible for the maintenance and repair of the Building structure, exterior windows, exterior walls, floor, roof, exterior doors and entrances, and the exterior paved common areas, common security infrastructure, common fences and gates, fire protection system, ventilation, heating and air-condition costs of which shall be included in the Operating Costs.
- b) The Tenant shall be responsible, at its sole cost, for all other items including, but not limited to, the maintenance and repair of the Premises, its demising walls and equipment, systems and facilities therein, including interior doors and windows within the Premises.
- c) The Landlord shall have no obligation with respect to the maintenance and repair of any equipment or improvements installed

povahu technického zhodnotenia v zmysle § 29 Zákona o dani z príjmov, použije sa odsek 4.4 (*Stavebné zmeny a Zhodnotenia*).

4.4 Stavebné zmeny a Zhodnotenia Nájomcu

- a) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa: (i) nebude robiť v Priestoroch žiadne stavebné zmeny; alebo (ii) nenainštaluje také zariadenia, ktoré si budú vyžadovať stavebné zmeny Priestorov alebo ktoré by preťažovali alebo si vyžadovali neštandardné užívanie akýchkoľvek médií alebo akýchkoľvek elektrických, vodovodných alebo mechanických systémov používaných v Priestoroch. Prenajímateľ súhlasí s počiatočnými zmenami v priestore, ktoré vykoná Nájomca sám na svoje vlastné náklady. Rozsah zmien je vyznačený v prílohe č.10.

Ak Nájomca nedodrží záväzky uvedené vyššie, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Priestorov a odstrániť akékoľvek nepovolené stavebné zmeny alebo zhodnotenia na náklady Nájomcu v zmysle odseku 6.2 (*Možnosť Prenajímateľa odstrániť následky neplnenia*), ktorého ustanovenia sa použijú primerane aj na tento prípad.

- b) Prenajímateľ súhlasí, že v súlade s § 29 Zákona o dani z príjmu všetky povolené Zhodnotenia Nájomcu môže účtovne odpisovať Nájomca a Prenajímateľ nezvýši obstarávaciu cenu Priestorov o náklady vynaložené Nájomcom na akékoľvek Zhodnotenia Nájomcu.

- c) Ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, budú Zhodnotenia Nájomcu Nájomcom odstránené na jeho náklady pred ukončením tejto Zmluvy.

4.5 Poškodenie Živelnou udalosťou

- a) Ak dôjde k poškodeniu Budovy akoukoľvek Živelnou udalosťou, ale nespôsobí to celkovú, či čiastočnú nemožnosť prenajímať Priestory, Prenajímateľ zabezpečí opravu takéhoto poškodenia a takáto udalosť nebude mať vplyv na výšku Základného nájomného.

- b) Ak z dôvodu poškodenia Budovy

in the Premises by the Tenant or paid for by the Tenant. If the maintenance and repairs have the nature of improvement under Section 29 of the Income Tax Act, Clause 4.4 (*Alterations and Improvements by Tenant*) shall apply.

4.4 Alterations and Improvements by Tenant

- a) Without prior written consent of the Landlord, the Tenant shall not: (i) make any changes or alterations to the Premises; or (ii) install any equipment which may necessitate any changes or overload or require the extraordinary use of, any utilities or any electrical, plumbing, or mechanical systems serving the Premises; The Landlord agrees with initial changes in Premises which will be done by the Tenant on his own cost. The extend of changes is indicated is Schedule 10. If the Tenant fails to adhere to the obligations stipulated above the Landlord may enter the Premises and remove any unauthorized alternations or improvements at the Tenants' cost as per Clause 6.2 (*Landlord's Option to Cure*) which shall apply mutatis mutandis.

- b) The Landlord agrees that, in accordance with Section 29 of the Income Tax Act, all permitted Tenant's Improvements made and paid for by the Tenant may be accountably depreciated by the Tenant and the Landlord shall not increase the acquisition price of the Premises by the expenses paid by Tenant for any of Tenant's Improvements.

- c) Unless otherwise agreed in writing, any Tenant's Improvements shall be removed by the Tenant, at the Tenant's expense, prior to termination of this Agreement.

4.5 Casualty Damage

- a) Should the Building be damaged by any Casualty, but the Premises should not be, thereby, rendered, wholly or partially, untenable, then the Landlord shall cause such damage to be repaired and there shall be no abatement of the Base Rent.

akoukoľvek Živelnou udalosťou nastane celková, či čiastočná nemožnosť prenajímať Priestory, v takom prípade a bez ohľadu na § 679 (1) a 680 Občianskeho zákonníka alebo § 14 Zákona o nájme nebude táto Zmluva automaticky ukončená. V takomto prípade bude počas obdobia, kedy sú Priestory neprenajímateľné Základné nájomné znížené pomerne k neprenajímateľnej časti Priestorov. Ak je škoda taká, že Prenajímateľ nie je schopný ukončiť opravu do dvanástich (12) mesiacov odo dňa vzniku poškodenia, v takom prípade bude mať Nájomca právo odstúpiť od Zmluvy a to písomným odstúpením doručeným Prenajímateľovi, čím zaniknú práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy a Základné nájomné a Prevádzkové náklady sa upravujú ku dňu ukončenia Zmluvy alebo ku dňu vypratania Priestorov Nájomcom, podľa toho, čo nastane neskôr.

4.6 Poistenie

- a) Počas celej Doby platnosti tejto Zmluvy bude mať Nájomca uzavreté a bude udržiavať v platnosti na svoje náklady všeobecné poistenie zodpovednosti za škodu s ktoroukoľvek z poisťovní uvedených v Prílohe č. 6 (*Zoznam akceptovateľných bánk a poisťovní*) tejto Zmluvy, vrátane krytia zodpovednosti za škodu spôsobenú jeho prevádzkou v Priestoroch a krytia úrazov, škody na Priestoroch alebo Budove, a akejkoľvek prevzatej alebo zmluvnej zodpovednosti tak, aby poskytovali ochranu s primeranými limitmi, nie nižšími ako EUR 50.000 tak, aby bol Nájomca krytý proti akejkoľvek zodpovednosti alebo nároku, za ktorý Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi zo zákona alebo zo Zmluvy.
- b) Prenajímateľ bude na náklady Nájomcu udržiavať, ako súčasť príspevku Podielu Nájomcu na Spoločných Prevádzkových nákladoch, poistenie Budovy proti všetkým rizikám. Poistná zmluva sa uzavrie s poisťovňou vybranou Prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený rozsah predmetu poistenia kedykoľvek zmeniť.

4.7 Obmedzenie zodpovednosti za škodu

Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s ustanoveniami Obchodného zákonníka bude

- b) If, as a result of a Casualty, the Premises should be rendered wholly or partially untenable, then, notwithstanding Sections 679 (1) and 680 of the Civil Code or Section 14 of the Lease Act, this Agreement shall not automatically terminate. In such case, the Base Rent shall be abated, during the period in which the Premises are untenable, and according to the portion of the Premises that are deemed untenable. If the damage is such that the Landlord is unable to complete the reconstruction within twelve (12) months from the date of the damage, then the Tenant shall have the option to terminate this Agreement by giving a written notice to the Landlord, whereupon the rights and obligations of the Parties under this Agreement shall cease and the Base Rent and the Operating Costs shall be adjusted as of the later of termination of the Agreement or the date on which the Tenant vacates the Premises.

4.6 Insurance

- a) At all times during the Term of this Agreement, the Tenant shall carry and maintain, at the Tenant's expense, general liability insurance, with any of the insurance companies listed in Schedule 6 (*List of Acceptable Banks and Insurance Companies*), including coverage for liability arising from the damage caused by its operations in the Premises and covering bodily injury, damage to the Premises or the Building, personal injury and any assumed or contractual liability to afford protection with reasonable limits, not being less than EUR 50.000, so that the Tenant is covered against any liability or claim which the Tenant is responsible to the Landlord for by law or this Agreement.
- b) The Landlord shall maintain, at the Tenant's expense, as part of its contribution of its Tenant's Share of Operating Costs, all risk property insurance on the Building. The insurance shall be maintained with the insurance company selected by the Landlord. The Landlord is entitled to alter the scope of insurance at any time.

maximálna výška náhrady škody, ktorú bude Prenajímateľ povinný Nájomcovi nahradiť obmedzená na výšku 2-násobku mesačnej výšky Základného nájomného podľa tejto Zmuvy bez DPH.

4.8 Prístup

- a) Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo jeho zástupcom prístup do Priestorov kedykoľvek v prípade núdze (s písomným oznámením vydaným po takomto núdzovom vstupe) a v iných prípadoch v rámci bežných pracovných hodín po predchádzajúcom oznámení a dohode s Nájomcom a to na účely kontroly a ochrany Priestorov a vykonania potrebných opráv a vykonania akýchkoľvek iných potrebných servisných prác.
- b) Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Nájomca vrátane jeho zamestnancov a zástupcov majú neobmedzený prístup k Budove a Priestorom kedykoľvek počas Doby platnosti (t.j. 24 hodín 7 dní v týždni).

4.9 Označenie Nájomcu a Nebezpečné materiály

- a) Nájomca je oprávnený zobrazit' akékoľvek nápisy alebo reklamu na vonkajších stenách Budovy alebo vnútri Budovy alebo na vstupných dverách do Priestorov len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- b) Nájomca neumiestni, nepovolí umiestnenie, nepoužije, nepovolí použitie, nebude skladovať, nepovolí skladovanie, neprinesie a ani nepovolí prinesenie akýchkoľvek Nebezpečných látok do Priestorov alebo do Budovy alebo do jej okolia.

4.10 Daň z pridanej hodnoty

Nájomca vyhlasuje, že je registrovaným platiteľom DPH v zmysle § 4 Zákona o DPH a zaväzuje sa udržiavať takúto registráciu v platnosti počas celej Doby platnosti.

5. PORUŠENIE

5.1 Prevod a postúpenie

- a) Nájomca nesmie bez predchádzajúceho

4.7 Liability limitation

The Parties have agreed that in line with provisions of the Commercial Code the maximal height of damage, that the Landlord shall compensate to the Tenant shall be limited to the height of 2-times of the monthly amount of the Base Rent according to this Agreement without VAT.

4.8 Access

- a) The Tenant agrees to grant the Landlord, or its representatives, access to the Premises, at any time, in the case of an emergency (with a written confirmation notice issued after any such emergency access), and, in other cases, during normal office hours, upon reasonable advance notice and in agreement with the Tenant, for the purposes of inspecting and protecting the Premises, making any necessary repairs thereto and performing any other service work therein that may be necessary.
- b) Unless otherwise stipulated in the Agreement, the Tenant, including its employees and representatives, shall have unlimited access to the Building and Premises at any time during the Term of this Agreement (i.e. 24 hours a day 7 days a week).

4.9 Tenant's Signage and Hazardous Materials

- a) The Tenant shall not be entitled to display any signs or advertisements on the outside walls of the Building or inside the Building or on the entrance door to the Premises, without prior written approval of the Landlord.
- b) The Tenant shall not place, or permit to be placed, shall not use, or permit to be used, shall not maintain, or permit to be maintained, within the Premises, and shall not bring, or permit to be brought, onto or within the Building or the surrounding areas of the Building, any Hazardous Materials.

4.10 Value Added Tax

The Tenant warrants that it is a registered VAT payer under Article 4 of the VAT Act, and agrees to maintain such registration during the entire Term.

5. ADDITIONAL PROVISIONS

písomného súhlasu Prenajímateľa uskutočniť žiadny Prevod. Akýkoľvek Prevod uskutočnený Nájomcom v rozpore s podmienkami tohto odseku 5.1 (*Prevod a Podnájom*) nebude platný.

- b) Prenajímateľ je oprávnený postúpiť a/alebo previesť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu a Nájomca týmto dáva súhlas k akémukoľvek takémuto prevodu a/alebo postúpeniu. Prenajímateľ týmto informuje Nájomcu, že všetky pohľadávky Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou sú založené v prospech Financujúcej banky.
- c) Prenajímateľ súhlasí a týmto dáva Nájomcovi svoj predchádzajúci písomný súhlas so zápisom sídla na adrese Jarošova 1, Bratislava.

5.2 Vlastnícke práva a ich zmena

V prípade výkonu záložného práva zriadeného na Nehnutelnosť alebo akúkoľvek jej časť, pri predaji Nehnutelnosti alebo jej časti alebo pri akejkoľvek inej zmene vlastníctva Nehnutelnosti alebo akejkoľvek jej časti sa Nájomca automaticky stáva nájomcom takéhoto nového vlastníka Nehnutelnosti bez akejkoľvek zmeny podmienok tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že túto Zmluvu nevypovie v zmysle § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Ak aj napriek predchádzajúcej vete Nájomca túto Zmluvu vypovie v zmysle § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka a to v dohodnutej výpovednej lehote piatich (5) dní odo dňa registrácie zmeny vlastníctva k Nehnutelnosti príslušnou správou katastra nehnuteľností, Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia Zmluvy uzavrieť s novým vlastníkom Nehnutelnosti alebo jej časti nájomnú zmluvu s rovnakými podmienkami nájmu ako tými, ktoré budú platné v deň predchádzajúci dňu ukončenia Zmluvy. Pred zmenou vlastníctva Nehnutelnosti alebo jej časti Nájomca na požiadanie Prenajímateľa písomne potvrdí do piatich (5) kalendárnych dní, že sa vzdáva svojho práva výpovede a že táto Zmluva pokračuje medzi Nájomcom a novým nadobúdateľom Nehnutelnosti ako prenájomcom.

5.3 Pokračujúce užívanie

Ak Nájomca pokračuje v užívaní Priestorov alebo ich častí po ukončení Zmluvy bez výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa, v takom prípade Nájomca zaplatí Prenajímateľovi:

5.1 Transfer and Assignment

- a) The Tenant may not perform any Transfer, unless the Tenant obtains the Landlord's prior written consent. Any attempted Transfer by the Tenant in violation of the terms and conditions of this Clause 5.1 (Transfer and Assignment) shall be null and void.
- b) The Landlord may assign and/or transfer the rights and obligations under this Agreement to any third person and the Tenant is hereby consenting to any such transfer and/or assignment. The Landlord hereby informs the Tenant that all the Landlord's receivables arising from or in connection with the Agreement are pledged in favor of the Financing Bank.
- c) The Landlord agrees and gives its prior written approval for establishment of the registered seat at Jarošova 1, Bratislava for the Tenant

5.2 Ownership Rights and their Change

In the event of foreclosure of any lien on the Property or any part thereof, the sale of the Property or any part thereof, or any other change in ownership of the Property or any part thereof, the Tenant shall automatically become the tenant of such new owner of the Property without any change in the terms of this Agreement. The Tenant agrees that the Tenant shall not terminate this Agreement pursuant to Section 680 (3) of the Civil Code., Notwithstanding the preceding sentence, if the Tenant terminates this Agreement pursuant to Section 680 (3) of the Civil Code within the agreed five (5) calendar day period after the registration of the change in ownership of the Property by the respective Cadastral Administration, the Tenant shall, on the date of such termination, execute a lease agreement, on the same terms and conditions as set out for the lease with the new owner of the Property or part thereof. Prior to the change of ownership of the Premises, the Tenant shall, at the request of the Landlord, confirm in writing within five (5) calendar days that the Tenant waives its termination right and this Agreement shall continue between the Tenant and the acquirer of the Premises as the landlord.

5.3 Holdover Tenancy

If the Tenant should retain possession of the Premises, or any part thereof, after the termination

- a) zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku Mesačného nájomného platného ku dňu ukončenia Zmluvy za každý aj začatý kalendárny mesiac, ktorá je splatná v mesačných splátkach k prvému dňu každého mesiaca po takomto ukončení, a
- b) všetky škody spôsobené Prenajímateľom v dôsledku takéhoto pokračovania v užívaní Priestorov.

6. PORUŠENIE

6.1 Prípady porušenia Nájomcom

- a) Pokiaľ nastane ktorákolvek z nasledovných udalostí, bude sa táto považovať za Prípád porušenia tejto Zmluvy zo strany Nájomcu:
 - 1) Nájomca neuhradí splátky Základného nájomného alebo akejkolvek inej platby alebo peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy v lehote piatich (5) pracovných dní po doručení písomného oznámenia Prenajímateľa o omeškaní s takouto platbou alebo neposkytne zábezpeku podľa článku 2.4 (*Zábezpeka*) tejto Zmluvy,
 - 2) Nájomca nesplní akúkoľvek zo svojich povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy v lehote pätnástich (15) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na jej splnenie, pokiaľ táto Zmluva neurčuje inak,
 - 3) Nájomca neprevezme Priestory alebo nesplní niektorú z povinností uvedených v odseku a to ani v dodatočnej lehote udelenej Prenajímateľom alebo bude vyhlásený konkurz na majetok Nájomcu,
 - 4) ukončenie tejto Zmluvy správcom konkurznej podstaty počas konkurzného konania Nájomcu; a
 - 5) Nájomca vstúpi do likvidácie v zmysle § 70 ods. 2 Obchodného zákonníka.
- b) Prenajímateľ je povinný doručiť písomné oznámenie podľa každého z bodov (1), (2), (3) a (4) písmeno (a) článku 6.1 (*Porušenie*).

of this Agreement, and if such retention should be without the Landlord's express consent, the Tenant shall pay the Landlord:

- a) a contractual penalty of twice of the then current Monthly Rent for each month, any started month counting as full month, due and payable in monthly installments, on the first day of each month after such termination; and
- b) all damages incurred by the Landlord, by reason of such retention of possession.

6. DEFAULT

6.1 Tenant's Event of Default

- a) The happening of any of the following shall be deemed to be an Event of Default by the Tenant under this Agreement:
 - 1) failure of the Tenant to pay within five (5) business days after receipt of a written notice on delay with the payment of any installment of the Base Rent, or any other charge or money obligation herein required to be paid which was not paid by the Tenant when due or failure of the Tenant to provide the security required under Clause 2.4 (*Security Deposit*) of this Agreement;
 - 2) failure of the Tenant to perform any other of its obligations under this Agreement not later than within fifteen (15) calendar days after receipt of written notice from the Landlord, unless otherwise stipulated in this Agreement;
 - 3) the Tenant fails to take the Premises over or fulfill any of its obligation stipulated herein, within an additional period granted by the Landlord, or the Tenant is bankrupt;
 - 4) termination of this Agreement by a bankruptcy administrator or trustee during the bankruptcy proceeding of the Tenant; and
 - 5) the Tenant enters into the liquidation pursuant to Section 70(2) of the Commercial Code.

- c) Potom ako nastane Prípád porušenia zo strany Nájomcu (okrem Prípádu porušenia špecifikovaného pod bodom (4) písmeno (a) článku 6.1 (*Prípád porušenia zo strany Nájomcu*)) môže Prenajímateľ v lehote troch (3) mesiacov odo dňa kedy sa dozvedel o porušení Zmluvy odstúpiť od tejto Zmluvy na základe písomného odstúpenia zaslaného Nájomcovi. Takisto po uplynutí lehoty uvedenej v bode (b) článku 7.1 (*Všeobecné ustanovenia o ukončení Zmluvy*) bez akéhokoľvek ďalšieho oznámenia vstúpiť do Priestorov a vypratať z nich Nájomcu a jeho majetok na náklady Nájomcu s čím Nájomca týmto výslovne súhlasí.
- d) Pokiaľ nastane Prípád porušenia zo strany Nájomcu ako je uvedené vyššie je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky škody vzniknuté Prenajímateľovi z dôvodu porušenia povinností Nájomcu vrátane ušlého zisku Prenajímateľa.

6.2 Možnosť Prenajímateľa odstrániť následky neplnenia

Ak Nájomca nesplní ktorýkoľvek zo svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, môže Prenajímateľ potom, ak takéto porušenie trvá viac ako tridsať (30) kalendárnych dní a po zaslaní oznámenia o takomto porušení Nájomcovi päť (5) dní vopred (alebo bez oznámenia v prípade núdze) odstrániť všetky takéto porušenia v mene Nájomcu a na jeho náklady. Ak bude mať Prenajímateľ akékoľvek výdavky, za ktoré zodpovedá Nájomca v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca bude povinný spolu s najbližšou splátkou Základného nájomného (ak nie je v tejto Zmluve výslovne určený iný termín na uhradenie tejto sumy) uhradiť výšku takýchto výdavkov.

6.3 Prípád porušenia zo strany Prenajímateľa

- a) Pokiaľ nastane ktorákoľvek z nasledovných udalostí, bude sa táto považovať za prípad porušenia tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa:
 - 1) právoplatné vyhlásenie konkurzu na majetok Prenajímateľa príslušným súdom;
 - 2) ukončenie tejto Zmluvy správcom konkurznej podstaty počas

- b) The Landlord shall be obligated to serve the written notice under each of the points (1), (2), (3) and (4) of subsection (a) of Clause 6.1 (*Default*) above.
- c) Upon the occurrence of an Event of Default by the Tenant (except in the Event of Default specified under point (4) of subsection (a) of Clause 6.1 (*Tenant's Event of Default*)), the Landlord may withdraw (*in Slovak: odstúpiť*) from the Agreement, within three (3) calendar months upon it learns of the Default, by sending to the Tenant a written notice of the termination of this Agreement. And also in addition, after the expiry of the period specified in subsection (b) Clause 7.1 (*General Provisions on Termination of Agreement*) set out in and without any further notice, enter into and upon the Premises or any part thereof, and expel the Tenant and remove Tenant's property with explicit the Tenant's consent which is hereby given.
- d) In the Event of Default by the Tenant as aforesaid, the Tenant shall be obliged to pay to the Landlord compensation for all damages incurred by the Landlord due to the reason of the Tenant's default, including loss of profit.

6.2 Landlord's Option to Cure

If the Tenant fails to perform any of its covenants or duties under this Agreement, then the Landlord, after the continuance of such failure for other thirty (30) calendar days, and after giving at least five (5) days' notice thereof to the Tenant (or without notice in case of emergency), may cure all such defaults on behalf and at the expense of the Tenant. If the Landlord shall make any expenditure for which the Tenant is liable under this Agreement, they shall be due and payable by the Tenant with the next installment of Base Rent (unless such other date is expressly provided herein for payment of such amount).

6.3 Landlord's Event of Default

- a) The happening of any of the following shall be deemed to be an event of Default by the Landlord under this Agreement:

konkurzného konania
Prenajímateľa; a

- 3) Prenajímateľ vstúpi do likvidácie v zmysle § 70 Obchodného zákonníka.

- b) V prípade výskytu prípadu porušenia zo strany Prenajímateľa môže Nájomca na základe vlastného uváženia využiť akékoľvek nápravné prostriedky, ktoré má v zmysle zákonov Slovenskej republiky k dispozícii.

7. UKONČENIE ZMLUVY A ZMLUVNÁ POKUTA

7.1 Všeobecné ustanovenia o ukončení Zmluvy

- a) Okrem ukončenia alebo odstúpenia od tejto Zmluvy z dôvodov výslovne uvedených v tejto Zmluve môžu Prenajímateľ alebo Nájomca ukončiť túto Zmluvu v zmysle § 9 Zákona o nájme s výpovednou lehotou šesť (6) mesiacov počnúc prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede druhej Zmluvnej strane.
- b) Po ukončení tejto Zmluvy Nájomca odovzdá Priestory v posledný deň Doby platnosti. V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy Prenajímateľom odovzdá Nájomca Priestory do piatich (5) dní od takého ukončenia. Priestory budú odovzdané v súlade so všetkými podmienkami uvedenými v tejto Zmluve, okrem iného najmä v súlade s článkom 4.4 (*Zmeny a Zhodnotenia*). V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním Priestorov sa použije článok 5.3 (*Pokračujúce užívanie*) tejto Zmluvy.

8. PRÁVA ZMLUVNÝCH STRÁN

8.1 Práva Prenajímateľa

- a) Za účelom zabezpečenia riadnej prevádzky Budovy má Prenajímateľ právo, aby bez predchádzajúceho oznámenia vykonal nasledovné: (i) zmenil názov Budovy, (ii) inštaloval, pripevnil a udržiaval akékoľvek grafické označenia a nápisy na exteriéri a v interiéri Budovy (mimo interiéru Priestorov), (iii) prijal všetky také

- 1) valid and effective adjudication by the respective court that the Landlord is bankrupt;
- 2) termination of this Agreement by a bankruptcy administrator or trustee during the bankruptcy proceeding of the Landlord; and.
- 3) the Landlord enters into the liquidation pursuant to Section 70 of the Commercial Code.

- b) Upon the occurrence of any event of Default by the Landlord, the Tenant may, at its discretion, to pursue any remedies available to it under the laws of the Slovak Republic.

7. TERMINATION OF AGREEMENT AND CONTRACTUAL PENALTY

7.1 General Provisions on Termination of Agreement

- a) With the exception of the reasons to terminate or withdraw from this Agreement explicitly stipulated herein, the Landlord or the Tenant may only terminate this Agreement pursuant to Section 9 of the Lease Act, the notice period being six (6) months as of the first day of the month following the month of delivery of the notice of termination to the other Party.
- b) Upon termination of this Agreement, the Tenant shall hand the Premises over on the last day of the Term. In case of termination of this Agreement by the Landlord, the Tenant shall hand the Premises over within five (5) days as of such termination. The Premises shall be handed over in compliance with any and all terms and conditions required under this Agreement, including, without limitation, in compliance with Clause 4.4 (*Alterations and Improvements*). In case of delay of the Tenant with handover of the Premises as required hereunder, Clause 5.3 (*Holdover Tenancy*) of this Agreement shall apply.

8. RIGHTS OF PARTIES

8.1 Landlord's Rights

- a) To arrange for the proper operation of the Building, the Landlord shall have the right, without giving any notice, to following: (i)

primerané opatrenia, vrátane kontrol, opráv, zmien a vylepšení Priestorov alebo Budovy, ktoré môžu byť potrebné alebo nevyhnutné v súvislosti s prevádzkou Budovy.

- b) V prípade akejkoľvek rekonštrukcie Budovy alebo jej časti Nájomca akceptuje určité obmedzenia ako rušenie hlukom alebo prachom. Prenajímateľ vyvinie primerané úsilie, aby Nájomcovi oznámil rekonštrukciu v dostatočnom predstihu a aby maximálne obmedzil rušivý vplyv na Nájomcu.

8.2 Práva Nájomcu

- a) Nájomca môže použiť akékoľvek grafické vyobrazenie Budovy, obchodné meno alebo ochrannú známku Prenajímateľa alebo akékoľvek grafické vyobrazenia alebo fotografie s obchodným menom alebo ochrannou známkou Budovy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

9. UŽÍVANIE PARKOVACÍCH MIEST

Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ môže kedykoľvek počas Doby trvania Zmluvy postaviť strechu z ocele, betónu alebo iného pevného materiálu nad všetkými alebo niektorými Parkovacími miestami opísanými v Prílohe č. 3 (*Pôdorysný plán otvorených parkovacích miest, ktoré majú byť zakryté*).

10. PRÁCA PRENAJÍMATEĽA

- A) Prenajímateľ prehlasuje, že výstavba Budovy bola riadne dokončená, vrátane Priestorov, na jeho náklady v súlade s Prílohou č. 7 (*Technické špecifikácie Budovy*) a Prílohou č. 8 (*Štandardné špecifikácie priestorov*).
- B) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečí stavebné úpravy Priestorov, v rozsahu uvedenom v Prílohe číslo 8 a 10 tejto Zmluvy, prípade v inom rozsahu, ktorý bude dohodnutý medzi Zmluvnými stranami písomným dodatkom k tejto Zmluve.
- c) Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí Doby platnosti alebo po ukončení tejto Zmluvy z dôvodov na strane Nájomcu si nebude Nájomca uplatňovať žiadne nároky voči Prenajímateľovi z dôvodu, že vykonal

change the name of the Building, (ii) install, affix and maintain any and all graphics on the exterior and/or interior of the Building (excluding the interior of the Premises), (iii) take any and all reasonable measures, including inspections, repairs, alterations, additions and improvements to the Premises, or to the Building, as may be necessary or desirable in the operation thereof.

- b) In case of any reconstruction of the Building or any part thereof, the Tenant shall accept certain limitations such as disturbance by noise or dust. The Landlord shall make any reasonable effort to inform the Tenant sufficiently in advance about the reconstruction as well as maximally limit the disturbance of the Tenant.

8.2 Tenant's Rights

- a) The Tenant may use the picture of the Building, trade name or trademark of the Landlord or any pictures or photographs containing the trade name or trademark of the Building only with prior written consent of the Landlord.

9. USE OF PARKING PLACES

The Tenant acknowledges and agrees that the Landlord may at any time during the Term of the Agreement to build a hard roof from steel, concrete or other solid material over all or some of the Parking Places as described in Schedule 3 (*Floor Plan of Open Parking Places to be Covered*).

10. LANDLORD WORKS

- A) The Landlord hereby acknowledges that the construction of the Building was duly completed, including the Premises, at its own cost, in accordance with Schedule 7 (*Technical Specification of Building*), and Schedule 8 (*Defined Standard Specification of Premises*).
- B) The Parties have agreed that the Landlord shall manage for its own costs building alterations of the Premises and their furnishing in a scope as specified in Schedules 8 and 10 hereto, respectively in another scope that will be agreed between the Parties in a written Amendment to this Agreement

a hradil počiatočné zmeny v Priestore. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je akékoľvek technické zhodnotenie Priestorov vykonané Nájomcom vo výlučnom vlastníctve Nájomcu, ktorý si ho bude v rámci účtovníctva uplatňovať ako daňovo uznateľný náklad.

d) Každé omeškania s odovzdaním Priestorov z dôvodu, že Nájomca bránil, narušoval alebo inak zdržiaval Prenajímateľa pri vykonávaní Prác Prenajímateľa má byť vo výlučnej zodpovednosti Nájomcu a Nájomca začne platiť Základné nájomné alebo akékoľvek iné platby vyplývajúce z tejto Zmluvy odo Dňa začatia nájmu, akoby k tomuto omeškaniu spôsobenému Nájomcom nedošlo.

e) V prípade omeškania s odovzdaním Priestorov zavineného Prenajímateľom z akýchkoľvek dôvodov sa Deň začatia nájmu zodpovedajúco odloží a Prenajímateľ umožní Nájomcovi jednodňové bezplatné užívanie Priestorov za každý deň omeškania, ktoré sa zohľadní v Nájomnom za Počiatočné obdobie a toto bezplatné užívanie sa bude považovať za plnú náhradu akejkoľvek škody, ktorú utrpí Nájomca z dôvodu tohto omeškania. Prenajímateľ nemá žiadne ďalšie povinnosti nahradiť Nájomcovi vzniknutú škodu. V prípade omeškania presahujúceho tri (3) mesiace môže Nájomca po uplynutí obdobia tridsiatich (30) dní od Zmluvy odstúpiť zaslaním písomnej výpovede Prenajímateľovi.

11. RÔZNE

11.1 Oznámenia

a) Všetky oznámenia, žiadosti a iná komunikácia vyžadovaná alebo inak zamýšľaná v zmysle tejto Zmluvy má byť písomná, v slovenskom alebo anglickom jazyku a bude doručená jedným alebo viacerými spôsobmi a bude sa považovať za riadne doručení: (i) ak bola doručená osobne, momentom prijatia alebo odmietnutia, (ii) bude zaslaná faxom, v prvý (1.) pracovný deň po prijatí potvrdenia o prenose; alebo (iii) ak bude doručená zasielateľskou službou, prijatím alebo odmietnutím.

c) The Parties have agree that at the expiry of the Term or following the termination of this Agreement attributable to the fault of the Tenant, the Tenant shall not have any claims against the Landlord due to the fact that he made the initial works for his own costs. . For avoidance of doubts, the technical improvement of the Premises resulting from Fit-out Works shall be in the sole ownership of the Tenant and shall be depreciated by the Tenant.

d) Any delay in the handover of the Premises resulting from the fact that the Tenant hindered, disturbed or otherwise delayed the Landlord in carrying out of the Landlord's Work shall be the sole responsibility of the Tenant and the Tenant shall commence payment of the Base Rent and other payment resulting from this Agreement as of the Commencement Date as if such delay caused by the Tenant had not occurred.

e) In case of any delay in delivery of the Premises for any reason due to the fault of the Landlord, the Commencement Date shall be extended accordingly and the Landlord shall give the Tenant one day of rent-free occupation of the Premises for each day of such delay, which shall be reflected in the Initial Rent Payment and shall be deemed to be full compensation of any damage suffered by the Tenant due to such delay and the Landlord shall have no further obligations to compensate the Tenant's damages. If the said delay shall exceed three (3) months, the Tenant during the following period of thirty (30) days, may withdraw from this Agreement by sending a written notice to the Landlord.

11. MISCELLANEOUS

11.1 Notices

a) Any and all notices, requests, demands and other communications required or otherwise contemplated to be made under this Agreement shall be in writing, in Slovak or in English, and shall be delivered

- b) Všetky takéto oznámenia, žiadosti a iná komunikácia bude adresovaná adresátom a na čísla Zmluvných strán uvedené nižšie (alebo na také adresy alebo čísla, ktoré si môžu Zmluvné strany oznámiť v zmysle tohto článku 11.1)

Ak sú adresované Prenajímateľovi:

Jarošova OC s.r.o., Jarošova 1, 831 03 Bratislava,
Tomas.neupauer@jarosovaoc.com; 0918 802 885

Ak sú adresované Nájomcovi:

Aliancia sektorových rád Slovenska, Nevädzová 806/5 82101 Bratislava - mestská časť Ružinov;
Jana Hogh, 0904 455 557, jana.hogh@alianciasr.sk

11.2 Neexistencia vzdania sa práva

Neexistencia odkazu v Zmluve na konkrétne právo alebo opravný prostriedok nevylučuje, aby Prenajímateľ uplatnil akékoľvek právo alebo opravný prostriedok. Netrvanie Prenajímateľa na nápravnom prostriedku porušenia povinností Nájomcu alebo prijatie úplného alebo čiastočného Základného nájomného počas trvania takého porušenia sa nebude vykladať ako vzdanie sa práva vyplývajúceho z takéhoto porušenia.

11.3 Výklad pojmov, jazykové verzie

Táto Zmluva sa riadi a vykladá v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky. V súlade s § 14 Zákona o nájme sa zmluvné strany dohodli, že táto Zmluva bude záväzná aj pre právnych nástupcov Nájomcu v prípade, ak dôjde k zániku Nájomcu s právnym nástupcom. Na účely tejto Zmluvy sa § 345, 346, 347, 348 Obchodného zákonníka nepoužijú. Táto Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach v slovenskom jazyku a v dvoch vyhotoveniach v anglickom jazyku, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení Zmluvy. V prípade akéhokoľvek rozporu medzi slovenskou a anglickou jazykovou verziou tejto Zmluvy bude rozhodujúca jej slovenská jazyková verzia. Táto Zmluva obsahuje celú a konečnú dohodu zmluvných strán, a zmluvné strany nie sú viazané žiadnymi dohodami či už ústnymi alebo písomnými, ktoré nie sú súčasťou tejto Zmluvy.

11.4 Platnosť

Ak bude ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy v akomkoľvek rozsahu vyhlásené za neplatné alebo nevymožiteľné, nebude to mať vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy a všetky ostatné ustanovenia Zmluvy sa budú považovať za platné a vymožiteľné

by one or more of the following means and shall be deemed to have been duly given: (i) if delivered by hand, when received or rejected, (ii) if transmitted by facsimile, on the first (1st) business day following a confirmation of transmission, or (iii) if delivered by courier service, when received or rejected.

- b) All such notices, requests, demands and other communications shall be addressed to the addresses and numbers of the Parties as given below (or such other addresses or numbers as may have been notified by the Parties pursuant to this Clause 11.1)

If to the Landlord:

Jarošova OC s.r.o., Jarošova 1, 831 03 Bratislava,
Tomas.neupauer@jarosovaoc.com; 0918 802 885

If to the Tenant:

Aliancia sektorových rád Slovenska, Nevädzová 806/5 82101 Bratislava - mestská časť Ružinov; Jana Hogh, 0904 455 557, jana.hogh@alianciasr.sk

11.2 Non-Waiver

No reference in the Agreement to any specific right or remedy shall preclude the Landlord from exercising any other right, or from having any other remedy. No failure by the Landlord to insist upon the remedy consequent upon a breach of any obligation of the Tenant, and no acceptance of full, or any part of the Base Rent during the continuance of any such breach, shall operate as a waiver of any such breach.

11.3 Interpretation of Agreement; Language versions

This Agreement shall be governed and interpreted in accordance with the laws of the Slovak Republic. Pursuant to Section 14 of the Lease Act, the Parties have agreed that this Agreement shall continue to bind the Tenant's legal successors if the Tenant is dissolved with a legal successor. For the purposes hereof, Sections 345, 346, 347, 348 of the Commercial Code shall not apply. This Agreement has been executed in two counterparts in the Slovak and English languages and each Party shall receive one counterpart of the Agreement. In case of any discrepancies between the two language versions, the Slovak language version shall prevail. This agreement contains the entire and final agreement of, and between, the parties hereto, and they shall

a zmluvné strany sa bez zbytočného odkladu dohodnú na významovo čo najbližších náhradných vymožitelných ustanoveniach.

11.5 Záverečné vyhlásenia

Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali a porozumeli jej obsahu a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez nedorozumení, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave / In Bratislava

Jarošova OC s.r.o. ako Prenajímateľ/Landlord

Tomáš Neupauer
Na základe plnej moci zo dňa 06.10.2020

not be bound by any oral or written agreement not contained herein.

11.4 Validity

If any provision of this Agreement shall, to any extent, be deemed invalid or unenforceable, the remainder of this Agreement shall not be affected thereby and each other provision of this Agreement shall be valid and enforceable to the fullest extent permitted by law, and both parties shall promptly agree on enforceable replacement provisions that gives, as close as possible, the same result.

11.5 Closing Declarations

The Parties declare that they have read this Agreement thoroughly and understood the contents hereof and that it expresses their free and true will, free of any misunderstandings, in witness whereof they affix their signatures hereto.

V Bratislave / In Bratislava

Aliancia sektorových rád Slovenska, ako
Nájomca/Tenant

Generálna riaditeľka ASR
Štatutár
Alexandra Junášková

Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR
štátny tajomník
Branislav Ondruš

Konfederácia odborových zväzov SR
viceprezident

František Gajdoš

Asociácia priemyselných zväzov a dopravy
generálny sekretár
Andrej Lasz

PRÍLOHA 1 / SCHEDULE 1
SITUAČNÝ PLÁN / SITE PLAN

PRÍLOHA 2A / SCHEDULE 2A

PÔDORYSNÝ PLÁN PRIESTOROV / FLOOR PLAN OF PREMISES

PRÍLOHA 2B / SCHEDULE 2B

PÔDORYSNÝ PLÁN PARKOVACÍCH MIEST / FLOOR PLAN OF PARKING PLACES

PRÍLOHA 3 / SCHEDULE 3

PÔDORYSNÝ PLÁN OTVORENÝCH PARKOVACÍCH MIEST, KTORÉ MAJÚ BYŤ KRYTÉ
FLOOR PLAN OF OPEN PARKING PLACES TO BE COVERED

PRÍLOHA 4A / SCHEDULE 4A

SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY / COMMON OPERATING COSTS

Spoločné prevádzkové náklady		Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch
1	Elektrická energia spotrebovaná v Nehnuteľnosti na účely HVAC (t. j. vykurovania, ventilácie a vzduchotechniky) Nehnuteľnosti	Nájomca platí úmerne podľa podielu prevádzkového času jednotiek nainštalovaných jednotiek HVAC (vyjadrených v hodinách) na celkovom prevádzkovom čase všetkých jednotiek HVAC v Budove (vyjadrené v hodinách).
2	Služby spojené s užívaním Nehnuteľnosti a spoločných priestorov (energie), vrátane nákladov na vodu, kanalizáciu, elektrickú energiu, HVAC (vykurovanie, ventilácie a vzduchotechniky)	Nájomca platí úmerne podľa podielu GLA na TRAB ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch“ v článku 1.1 (Definícia)
3	Letné a zimné čistenie Nehnuteľnosti, jej spoločných priestorov a vonkajších priestorov vrátane parkovacích miest patriacich k Nehnuteľnosti (vrátane služieb záhradníka a estetických povrchových úprav, odpratávania snehu, čistenia vonkajších sklenených stien, čistenia fasády a pod.) a vrátane nákladov na zamestnancov údržby a zabezpečovanie priestorov pre zamestnancov.	Nájomca platí úmerne podľa podielu GLA na TRAB ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch“ v článku 1.1 (Definícia)
4	Náklady na bezpečnostnú službu (vrátane nákladov na zamestnancov bezpečnostnej služby) a služby protipožiarnej ochrany pre Nehnuteľnosť a Priestory vrátane automaticky ovládaných systémov požiarnej ochrany.	Nájomca platí úmerne podľa podielu GLA na TRAB ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch“ v článku 1.1 (Definícia)
5	Celoštátna alebo miestna daň z nehnuteľnosti vyrubená na Nehnuteľnosť vrátane všetkých ostatných daní a poplatkov, ktoré ju môžu v budúcnosti nahradiť.	Nájomca platí úmerne podľa podielu GLA na TRAB ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch“ v článku 1.1 (Definícia)

6	Úhrada poistného týkajúceho sa Nehnuteľnosti vrátane poistenia majetku, zodpovednosti za škodu a prerušenia podnikania.	Nájomca platí úmerne podľa podielu GLA na TRAB ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch“ v článku 1.1 (Definícia)
7	Údržba a servis Nehnuteľnosti a zariadení v nej (vrátane zariadení vykurovania, ventilácie a vzduchotechniky, - systémov HVAC a zariadení, výťahov, systému protipožiarnej ochrany, vstupov do budovy a garáží atď.), opravy, výmeny, úpravy a všeobecná údržba (vrátane akýchkoľvek zamýšľaných zlepšení infraštruktúry súvisiacej s užívaním Priestorov alebo Nehnuteľnosti zameranej na zníženie nákladov na energie pri takýchto službách, okrem opráv a všeobecnej údržby hradených z poistných plnení alebo hradených Nájomcom alebo tretími osobami a okrem zmien, ktoré sú na prospech výlučne nájomcom Nehnuteľnosti okrem Nájomcu) vrátane nákladov na zamestnancov a s tým súvisiacich nákladov za zamestnancov údržby a služieb vrátane príjmiaciegó personálu, telekomunikačných nákladov všeobecných služieb a nákladov ostatných služieb údržby spojených s Nehnuteľnosťami. Náklady vzniknuté v súvislosti s plnením orgánov verejnej správy a požiadaviek v súvislosti s požiadavkami údržby, opravami, nahradením a obnovou, v prípade potreby, ako aj prevádzkou a používaním Nehnuteľnosti.	Nájomca platí úmerne podľa podielu GLA na TRAB ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch“ v článku 1.1 (Definícia)
8	Náklady na administratívu a správu zariadení Nehnuteľnosti.	Nájomca platí úmerne podľa podielu GLA na TRAB ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch“ v článku 1.1 (Definícia)
9	Voda	Nájomca platí úmerne podľa podielu GLA na TRAB ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch“ v článku 1.1 (Definícia)

Common Operating Costs		Tenant's Common Operating Costs
1	Electricity consumed in the Property for HVAC (i.e. heating, ventilation and air-conditioning-cooling) purposes of the Property.	Tenant pays proportionally according to ratio of running time of HVAC units installed in the Premises (expressed in hours) bears to the total running time of all HVAC units in the Building (expressed in hours)
2	Services associated with the use of the Property and its common areas (utilities), including the cost of water, sewer, electricity, HVAC (i.e. heating, ventilation and air-coinditioning-cooling).	Tenant pays proportionally according to GLA to TRAB ratio as stated in the definition of "Tenant's Common Operating Costs" in Clause 1.1 (Definitions)
3	Summer and winter cleaning of the of the Property, its common premises and external premises including parking places related to the Property (including gardening services, esthetical surfacing, snow removal, exterior glass walls cleaning, façade cleaning, etc.) and including costs of maintenance staff and provision of staff facilities.	Tenant pays proportionally according to GLA to TRAB ratio as stated in the definition of "Tenant's Common Operating Costs" in Clause 1.1 (Definitions)
4	Costs of security services (including costs of security personnel) and fire protection services of the Property and Premises including computer controlled fire safety systems;	Tenant pays proportionally according to GLA to TRAB ratio as stated in the definition of "Tenant's Common Operating Costs" in Clause 1.1 (Definitions)
5	Government and municipality real estate tax imposed upon the Property including all other taxes and fees, which may replace it the future.	Tenant pays proportionally according to GLA to TRAB ratio as stated in the definition of "Tenant's Common Operating Costs" in Clause 1.1 (Definitions)

6	Payment of insurance premiums related to the Property including property insurance, third party liability and business interruption insurance.	Tenant pays proportionally according to GLA to TRAB ratio as stated in the definition of "Tenant's Common Operating Costs" in Clause 1.1 (Definitions)
7	Maintenance and service of the Property and the equipment therein (including heating, ventilation and air conditioning - HVAC systems and devices, lifts, fire protection system, Building and Garage entrances, etc.), repairs, replacements, modifications and general maintenance (including any contemplated upgrades to the utility infrastructure related to use of the Premises or Property aimed to decrease the utility costs of such service and excluding repairs and general maintenance paid for with proceeds of insurance or by the Tenant or third parties, and alterations that solely benefit tenants of the Property other than the Tenant) including costs of employment and employment related costs for employment of maintenance and service staff including reception staff, telecommunication costs of general services and costs of other maintenance services related to the Property. Costs accruing from performance of public authorities and requirements in connection with the maintenance, repair, replacement and renewal if required, and operation and use of the Property.	Tenant pays proportionally according to GLA to TRAB ratio as stated in the definition of "Tenant's Common Operating Costs" in Clause 1.1 (Definitions)
8	Costs of administration and facility management of the Property	Tenant pays proportionally according to GLA to TRAB ratio as stated in the definition of "Tenant's Common Operating Costs" in Clause 1.1 (Definitions)

PRÍLOHA 4B / SCHEDULE 4B**PRIAME PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY / DIRECT OPERATING COSTS**

Priame prevádzkové náklady		Podiel Nájomcu na Priamych nákladoch
1	Elektrická energia spotrebovaná v Priestoroch výlučne nájomcom	Nájomca platí 100 % celkových nákladov ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Priamych nákladoch “ v článku 1.1 (Definícia)
2	IT a telekomunikačné náklady Nájomcu	Nájomca platí 100 % celkových nákladov ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Priamych nákladoch “ v článku 1.1 (Definícia)
3	Upratovanie priestorov prenajatých Nájomcom	Nájomca platí 100 % celkových nákladov ako je uvedené v definícii „Podiel nájomcu na Priamych nákladoch “ v článku 1.1 (Definícia)

Direct Operating Costs		Tenant's Direct Costs
1	Electricity consumed in the Premises exclusively by the Tenant.	Tenant pays 100% of total costs as stated in the definition of “Tenant's Direct Costs” in Clause 1.1 (<i>Definitions</i>)
2	IT and telecommunication costs of the Tenant	Tenant pays 100% of total costs as stated in the definition of “Tenant's Direct Costs” in Clause 1.1 (<i>Definitions</i>)
3	Cleaning of the Tenant's exclusively leased Premises	Tenant pays 100% of total costs as stated in the definition of “Tenant's Direct Costs” in Clause 1.1 (<i>Definitions</i>)
4	Water consumed in the Premises exclusively by the enant	Tenant pays 100% of total costs as stated in the definition of “Tenant's Direct Costs” in Clause 1.1 (<i>Definitions</i>)

PRÍLOHA 5
VZOR ODOVZDÁVACIEHO PROTOKOLU

Dnešného dňa [●], **Jarošova OC s.r.o.** ako Prenajímateľ a [●], ako Nájomca vykonali spoločnú inšpekciu Priestorov. Prenajímateľ a Nájomca overili, že Priestory boli v čase inšpekcie dokončené striktné v súlade s Nájomnou zmluvou podpísanou medzi zmluvnými stranami dňa [●] (ďalej len „**Zmluva**“) a všetky prílohy k tejto Zmluve a všetky prípadné ďalšie plány, špecifikácie a zmeny predložené a odsúhlasené Prenajímateľom a Nájomcom počas výstavby Priestorov a že všetko vybavenie a inštalácie v Priestoroch sú plne funkčné. Výrazy s veľkými počiatočnými písmenami, ktoré sú v tomto Protokole použité, ale nie sú tu definované, majú význam, ktorý im bol priradený v Zmluve.

Prenajímateľ a Nájomca potvrdzujú, že v súvislosti s Priestormi platia tieto fakty:

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Preberacieho protokolu potvrdzujú Deň začatia prenájmu dňa [●] v súlade s článkom 2.2 písm. a) tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ a Nájomca týmto súhlasia, že Priestory sa nachádzajú na [●] poschodí o výmere NLA [●] m2.
3. Nájomca vyhlasuje, že Prenajímateľ dal pokyny všetkým jeho zamestnancom a ostatným osobám, ktoré budú pôsobiť alebo pravidelne navštevovať Priestory, týkajúce sa prevádzky technologických systémov v Priestoroch a všetkých zariadení, vybavenia a inštalácií v Priestoroch.
4. Nájomcovi boli odovzdané a Nájomca potvrdzuje prevzatie týchto položiek:
 - (i) [●] *klúče od Priestorov*
 - (ii) [●] *elektronických kariet na vstupy*
5. Opis Priestorov a vstupný inventár tvoria Prílohu 2 k tomuto preberacieho protokolu.
6. Zoznam malých technických väd Priestorov, ktoré musí Prenajímateľ odstrániť, tvorí Prílohu 3 k tomuto Preberaciemu protokolu.

Podpísané dňa: _____

Podpísané dňa: _____

PRENAJÍMATEĽ:

NÁJOMCA:

Podpis: _____
oprávnený zástupca Prenajímateľa

Podpis: _____
oprávnený zástupca Nájomcu

SCHEDULE 5
HANDOVER PROTOCOL

On this date, Jarošova OC s.r.o., as Landlord, [●], as Tenant, did conduct a mutual inspection of the Premises on [●], and Landlord and Tenant verify that the Premises at the time of inspection were completed strictly in accordance with the Lease Agreement signed between the parties on [●], (the **Agreement**) and all of the exhibits to such Agreement, and any and all other plans, specifications and changes submitted and agreed by Landlord and Tenant during the construction of the Premises, and that all of the equipment and installations in the Premises are fully functional. Capitalised terms used but not defined herein shall have the meanings ascribed to such terms in the Agreement.

Landlord and Tenant confirm, in respect of the Premises, the following facts:

1. Landlord and Tenant, with the signing of this Hand-Over Protocol, confirm the Commencement Date as of [●] in accordance with Clause 2.2 (a) of the Agreement.
2. Landlord and Tenant hereby agree that the GLA is 124.23 m².
3. Tenant declares that all of its employees and other persons to be seated or regularly visiting the Premises have been instructed by Landlord concerning the operation of the technology systems in the Premises and all facilities, equipment and installments in the Premises.
4. The following items have been handed over to Tenant of which Tenant confirms receipt:
 - [(i) final building plans,*
 - (ii) operating guides and manuals; and*
 - (iii) keys*
 - (iv) [●] access cards.]*
5. The description of the Premises and entry inventory is attached as Annex 2 to this Hand-Over Protocol.
6. The snag list of small technical defects of the Premises to be removed by the Landlord is attached as Annex 3 to this Hand-Over Protocol.

Signed on: _____

Signed on: _____

LANDLORD:

TENANT:

[●]

[●]

By: _____

By: _____

Landlord's authorized representative

Tenant's authorized representative

PRÍLOHA 6 / SCHEDULE 6
ZOZNAM AKCEPTOVATEĽNÝCH BÁNK A POISŤOVNÍ /
LIST OF ACCEPTABLE BANKS AND INSURANCE COMPANIES

Zoznam akceptovateľných poisťovní: / List of acceptable insurance companies:

1. [Allianz Slovenská poisťovňa, a. s.](#)
2. [AMSLICO AIG Life poisťovňa a.s.](#)
3. [ČSOB Poisťovňa, a. s.](#)
4. [Generali Slovensko Poistovňa, a.s.](#)
5. [Komunálna poisťovňa, a.s.](#)
6. [KOOPERATIVA poisťovňa, a.s.](#)
7. [Poisťovňa AIG Slovakia, a.s.](#)
8. [OBE poisťovňa, a.s.](#)
9. [Union poisťovňa, a.s.](#)
10. [UNIOA poisťovňa, a.s.](#)
11. [Wüstenrot poisťovňa, a.s.](#)
12. *Zürich Versicherung AG*
13. *AXA Versicherung AG*

Zoznam akceptovateľných bánk: / List of acceptable banking institutions:

1. [Československá obchodná banka, a. s.](#)
2. [Dexia banka Slovensko a. s.](#)
3. [Komerční banka Bratislava, a. s.](#)
4. [OTP Banka Slovensko, a. s.](#)
5. [Poštová banka, a. s.](#)
6. [Privatbanka, a. s.](#)
7. [Slovenská sporiteľňa, a. s.](#)
8. [UniCredit Bank Slovakia, a. s.](#)
9. [VOLKSBANK Slovensko, a. s.](#)
10. [Všeobecná úverová banka, a. s.](#)
11. *Tatra banka, a.s.*

PRÍLOHA 7 / SCHEDULE 7

TECHNICKÉ ŠPECIFIKÁCIE BUDOVY / TECHNICAL SPECIFICATION OF BUILDING

PRÍLOHA 8 / SCHEDULE 8
ŠTANDARDNÉ ŠPECIFIKÁCIE PRIESTOROV /
DEFINED STANDARD SPECIFICATION OF PREMISES

PRÍLOHA 9 / SCHEDULE 9

PREVÁDZKOVÝ PORIADOK BUDOVY / INTERNAL RULES OF THE BUILDING

PRÍLOHA 10 / SCHEDULE 10

KONEČNÉ ÚPRAVY DOHODNUTÉ S NÁJOMCOM / FIT-OUT AGREED WITH THE TENANT

PRÍLOHA 11 / SCHEDULE 11

PLNOMOCENSTVO / POWER OF ATTORNEY – DÁŠA NACKINOVA

PRÍLOHA 12 / SCHEDULE 12

PLNOMOCENSTVO / POWER OF ATTORNEY – TOMÁŠ NEUPAUER