

**CONTRACT ON THE LEASE OF NON-RESIDENTIAL PREMISES  
A1 IN ŠTÚROVA 4 BUILDING**

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV  
A1 V OBJEKTE ŠTÚROVA 4**

concluded by and between / uzatvorená medzi:

Allestre s.r.o. (as lessor) / (ako prenajímateľom)

and / a

Metropolitný inštitút Bratislavy (as lessee) / (ako nájomcom)

**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

This **CONTRACT ON THE LEASE OF NON-RESIDENTIAL PREMISES A1** (the "Lease contract") is entered on the Signing Date of 11.11. 2024 in accordance with the provisions of the Act No. 116/1990 Coll. on the lease and sublease of non-residential premises by and between the following parties:

**Lessor:**

Business Name: **Allestre s.r.o.**  
Registered Seat: Karadžičova 2, 811 08 Bratislava, Slovak Republic;  
registered in the Commercial Register of the Municipal Court Bratislava III, Section: Sro, File No.: 34414/B;  
Company ID: 35 915 552  
VAT ID: SK 2021925367  
Bank: [REDACTED]  
Account No.: [REDACTED]

The company is represented by its managing directors: Mr. Klaus Kuncar and Mrs. Bettina Seidenkranz

(hereinafter referred to as the "Lessor")

and

**Lessee:**

Business Name: **Metropolitný inštitút Bratislavy**  
Registered Seat: Primaciálne námestie 429/1, 814 99 Bratislava, Slovak Republic;  
Legal form: contributory organisation of the Capital City of the Slovak Republic Bratislava pursuant to Sec. 21 of the Act No. 523/2004 Coll. on Budget Rules of Public Administration and on Amendments and Additions to Certain Acts as amended;  
Organization ID: 52 324 940  
Tax ID: 2120982490  
VAT ID: SK2120982490  
Bank: [REDACTED]  
Account No.: [REDACTED]

The organization is represented by its director Petra Marko MA Arch ARB

(hereinafter referred to as the "Lessee")

Táto **ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A1** (ďalej označovaná ako „Nájomná zmluva“) sa uzatvára v Deň podpisu 11.11. 2024 v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

**Prenajímateľom:**

obchodné meno: **Allestre s.r.o.**  
so sídlom: Karadžičova 2, 811 08 Bratislava, Slovenská republika;  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 34414/B;  
IČO: 35 915 552  
IČ DPH: SK 2021925367  
Bankové spojenie: [REDACTED]  
číslo účtu.: [REDACTED]

v mene spoločnosti konajú spoločne jej konatelia, pán Klaus Kuncar a pani Bettina Seidenkranz

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**Nájomcom:**

názov: **Metropolitný inštitút Bratislavy**  
so sídlom: Primaciálne námestie 429/1, 814 99 Bratislava, Slovenská republika;  
právna forma: príspevková organizácia Hlavného mesta SR Bratislavy podľa § 21 zák. č. 523/2004 Z. z. zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v zn. n. p;  
IČO: 52 324 940  
DIČ: 2120982490  
IČ DPH: SK2120982490  
Bankové spojenie: [REDACTED]  
číslo účtu.: [REDACTED]

v mene organizácie koná jej riaditeľka, Dipl.-Ing. Petra Marko

(ďalej len „Nájomca“)



(The Lessee and the Lessor hereinafter jointly referred to as the **"Contracting parties"**),

(Nájomca spolu s Prenajímateľom ďalej len **"Zmluvné strany"**),

under the following conditions:

za nasledovných podmienok:

Table of Contents:

Obsah:

Preamble

Preambula

Article 1 Leased Asset

§ 1 Predmet nájmu

Article 2 Purpose of the Lease

§ 2 Účel nájmu

Article 3 Lease Term

§ 3 Doba nájmu

Article 4 Amount of Rent

§ 4 Výška nájomného

Article 5 Operating Costs

§ 5 Prevádzkové náklady

Article 5a Due Date and Method of Payment of Rent and Operating Costs

§ 5a Splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov a spôsob ich platenia

Article 6 Security

§ 6 Zábezpeka

Article 7 Handover and Fit-Outs of Leased Asset

§ 7 Odovzdanie a úpravy predmetu nájmu

Article 8 Maintenance, Repair and Other Building Operations

§ 8 Údržba, opravy a iné stavebné úpravy

Article 9 Liability for Damage

§ 9 Zodpovednosť za škodu

Article 10 Liability for Damage to the ŠTÚROVA 4 building

§ 10 Zodpovednosť za zničenie objektu ŠTÚROVA 4

Article 11 Insurance

§ 11 Poistenie

Article 12 Lease Termination

§ 12 Skončenie nájmu

Article 13 Sublease of the leased asset

§ 13 Podnájom predmetu nájmu

Article 14 Other Rights and Obligations

§ 14 Ostatné práva a povinnosti

Article 15 Final Provisions

§ 15 Záverečné ustanovenia

Article 16 Annexes

§ 16 Prílohy

Article 17 Signatures of Contracting Parties

§ 17 Podpisy Zmluvných strán

**Preamble**

**Preambula**

The Lessor as the owner of the real estate located at the address Štúrova Street No. 4, 811 02 Bratislava, in the cadastral area Staré Mesto, municipality Bratislava-Staré Mesto, district Bratislava I, registered on the ownership deed No. 7147 of the District Office in Bratislava, Cadastral Department, namely:

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na adrese Štúrova 4, 811 02 Bratislava, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava-Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaných na liste vlastníctva č. 7147 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- the land registered as land plot No. 130, with an area of 932 sqm, land category: built up area and courtyard,
- the land registered as land plot No. 131 with an area of 1,242 sqm, land category: built up area and courtyard,

- pozemok evidovaný ako parcela registra C, č. 130, vo výmere 932 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok evidovaný ako parcela registra C, č. 131, vo výmere 1.242 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

- the construction built on land plots No. 130 and 131 registered as a construction with building number 113, description: Štúrova 4.

- stavba postavená na parcele registra C, č. 130 a 131, evidovaná ako stavba s prideleným súpisným číslom 113, popis stavby: Štúrova 4.

The construction: "Štúrova 4 - Reconstruction and Extension of the Building SORAVIA OFFICE" (hereinafter referred to as the "**ŠTÚROVA 4 building**") was carried out on the basis of the building permit issued by the city district Bratislava – STARÉ MESTO under No. SU-2003/18094-G/84-Ká of September 16, 2003 that was followed by additional valid and effective building permits connected therewith.

Stavba pod názvom „Štúrova ul. č. 4 - Rekonštrukcia a nadstavba objektu SORAVIA OFFICE" (ďalej len „**objekt ŠTÚROVA 4**") sa uskutočnila na základe stavebného povolenia vydaného Mestskou časťou Bratislava – STARÉ MESTO pod číslom SU-2003/18094-G/84-Ká dňa 16.09.2003 v znení na neho nadväzujúcich dodatočných právoplatných stavebných povolení.

The ŠTÚROVA 4 building is constructed as a non-residential building in accordance with the final building approval issued by the city district Bratislava – OLD TOWN as the relevant building authority under No. SU-2007/28636/73976-H/167-Ká which came into effect on December 17, 2007.

Objekt ŠTÚROVA 4 je určený ako nebytová stavba, a to v súlade s kolaudačným rozhodnutím vydaným Mestskou časťou Bratislava - STARÉ MESTO ako príslušným stavebným úradom pod číslom: SU-2007/28636/73976-H/167-Ká, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.12.2007.

The ŠTÚROVA 4 building is constructed as a non-residential building for commercial purposes, services and administration with underground garages on the land.

Objekt ŠTÚROVA 4 je stavebne určený ako nebytová budova pre obchod, služby, administratívu s podzemnými garážami na pozemku.

**Article 1  
Leased Asset**

- (1) The Lessor shall lease to the Lessee the non-residential premises – sales (commercial) premises marked as A1, located on the ground floor of the ŠTÚROVA 4 building with a total area of **338,36 sqm** as marked in attached planimetric plan (Annex No. 1) (hereinafter referred to as the "**leased asset**").
- (2) Any variances between the real and agreed area of the leased asset of less than 3% shall be deemed groundless. The Contracting parties may only request an increase or decrease in the area of the leased asset according to point 1 of this Article in the event that the variance in the area is higher than 3%. The Contracting parties are not entitled to exercise any other claims resulting from this agreement.

**§ 1  
Predmet nájmu**

- (1) Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do užívania nebytové priestory – predajné (obchodné) priestory označené ako A1, nachádzajúce sa na prízemí objektu ŠTÚROVA 4, a to v celkovej výmere **338,36 m<sup>2</sup>** tak, ako sú zvýraznené v priloženom polohopisnom pláne (Príloha č. 1) (ďalej len „**predmet nájmu**").
- (2) Prípadné odchýlky medzi skutočnou a dohodnutou výmerou plochy predmetu nájmu sa považujú za bezpredmetné, ak nepresahujú 3%. Zvýšenie, popr. zníženie výmery predmetu nájmu podľa bodu 1 tohto článku môžu Zmluvné strany vyžadovať, len ak je rozdiel vo výmere plochy väčší ako 3%. Zmluvné strany nie sú oprávnené uplatňovať si iné z tohto dojednania vyplývajúce nároky.



- (3) Concerning the calculation of advance payments of the operating costs, the calculation of the area of the leased asset shall be executed according to ANSI/BOMA Z65.1-2017 (IPMS 3 Compatible) standards.
- (4) The Lessor shall lease the internal premises of the leased asset to the Lessee, whereby the external premises are not leased under this Lease contract. The Lessee is entitled to use the facade of the ŠTÚROVA 4 building in which the leased asset is located only for the placing of the Lessee's logo on the glass part of the façade of the ŠTÚROVA 4 building, otherwise only after obtaining the prior written approval of the Lessor at the Lessor sole discretion. The Lessee undertakes to use the leased asset under the terms of regulations defined in the Operating Guidelines of the ŠTÚROVA 4 building (Annex No. 2) (hereinafter referred to as the "**Operating Guidelines**") with the highest consideration and respect for the other lessees of the ŠTÚROVA 4 building. The Lessee declares that it has been informed of the content of the Operating Guidelines and agrees therewith. The Lessee acknowledges that the Lessor reserves the right to update the Operating Guidelines according to general purposes. The Lessor undertakes to provide an updated version of the Operating Guidelines at least 10 working days before the amendment becomes effective. The Lessee undertakes to respect the Operating Guidelines and to ensure that its employees, clients, consultants, service and/or goods suppliers, as well as any other guests of the Lessee (hereinafter referred to as the "**Guests of the Lessee**") also respect it.
- (3) Výpočet plochy predmetu nájmu sa za účelom výpočtu zálohových platieb prevádzkových nákladov, resp. ich vyúčtovania uskutoční podľa štandardov ANSI/BOMA Z65.1-2017 (IPMS 3 Compatible).
- (4) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na užívanie len vnútorný priestor predmetu nájmu, pričom iné vonkajšie priestory nie sú predmetom nájmu. Nájomca je oprávnený užívať fasády objektu ŠTÚROVA 4, v ktorom sa nachádza predmet nájmu len na umiestnenie loga Nájomcu na sklenenej časti fasády objektu ŠTÚROVA 4, inak po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, na poskytnutie ktorého nemá Nájomca právny nárok. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v rámci pravidiel vymedzených v Prevádzkovom poriadku objektu ŠTÚROVA 4 (Príloha č. 2) (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“), a to tak, aby bola dodržaná najvyššia miera ohľaduplnosti, ako aj rešpektu voči ostatným nájomcom objektu ŠTÚROVA 4. Nájomca vyhlasuje, že sa s obsahom Prevádzkového poriadku oboznámil a s týmto súhlasí. Nájomca je uzrozumený s tým, že Prenajímateľ si vyhradzuje právo Prevádzkový poriadok aktualizovať podľa jeho aktuálnych potrieb. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť aktuálne znenie Prevádzkového poriadku vždy aspoň 10 pracovných dní pred dňom účinnosti jeho príslušnej zmeny. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Prevádzkový poriadok objektu ŠTÚROVA 4, ako aj je povinný zabezpečiť, aby tento dodržiavali aj jeho zamestnanci, klienti, konzultanti, dodávatelia služieb a/alebo tovarov, ako aj akýkoľvek iní hostia Nájomcu (ďalej len „**Hostia Nájomcu**“).

## Article 2 Purpose of the Lease

- (1) The Lessee undertakes to use the leased asset solely for the purpose of operating a presentation and sales premises.
- (2) The Lessee is obliged to obtain all permissions necessary for the execution of its activities at

## § 2 Účel nájmu

- (1) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel prevádzkovania prezentačných a predajných priestorov.
- (2) Nájomca je povinný zaobstarat' si všetky povolenia potrebné pre výkon jeho činnosti na



its own expense. The Lessee undertakes to respect the generally binding regulations concerning fire protection (including actual fire safety project of the ŠTÚROVA 4 building), safety and health protection at work as well as all other associated and generally binding legal regulations.

vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarom (vrátane aktuálneho projektu protipožiarnej bezpečnosti objektu ŠTÚROVA 4), bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj všetky ostatné súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy.

### Article 3 Lease Term

- (1) This Lease contract is concluded for a fixed period of 60 months following the commencement of the lease term, whereby the lease term shall commence on the date following the earlier of: (i.) the Lessee has opened its premises located in the leased asset to the public, or (ii.) the expiration of three months from the Handover Date (hereinafter referred to as the "**Commencement of Lease**").
- (2) The lease may be terminated by the expiration of the agreed lease term, or by premature termination under the conditions defined in Article 10 or Article 12 of this Lease contract.

### Article 4 Amount of Rent

- (1) If not otherwise stated in point 3 of this Article of this Lease contract, the monthly rent for using the leased asset is set by the agreement of the Contracting parties as appropriate and undisputed in the amount of 13.00 EUR /sqm of leased asset/month, i.e., in total 4.398,68 EUR monthly for leased asset plus VAT in the amount set by the law.

The Lessee hereby takes into account that according to the mutual understanding of the Contracting parties under point 2 of this Article, rent of the leased asset is subject to applicable VAT and therefore such concerned rent shall be invoiced plus applicable VAT.

- (2) The Lessee takes into account the fact that together with the rent stated in point 1 of this

### § 3 Doba nájmu

- (1) Táto Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, a to na obdobie 60 mesiacov odo dňa začatia nájmu, pričom nájom začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom nastane skoršia z nasledovných udalostí: (i.) Nájomca otvoril svoju prevádzku nachádzajúcu sa v predmete nájmu pre verejnosť, alebo (ii.) uplynuli tri mesiace odo Dňa odovzdania (ďalej len „**Začiatok doby nájmu**“).
- (2) Nájom skončí buď uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo predčasne za podmienok uvedených v § 10 alebo § 12 tejto Nájomnej zmluvy.

### § 4 Výška nájomného

- (1) Pokiaľ sa v bode 3 tohto článku Nájomnej zmluvy neuvádza inak, mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené dohodou Zmluvných strán, teda ako primerané a nesporné, a to vo výške 13,00 EUR/m<sup>2</sup> predmetu nájmu/mesiac, teda celkovo 4.398,68 EUR mesačne za predmet nájmu plus DPH v zákonom stanovenej výške.

Nájomca týmto berie na vedomie, že s ohľadom na porozumenie Zmluvných strán v zmysle bodu 2 tohto článku, nájomné za predmet nájmu podlieha príslušnej DPH a preto mu k predmetnému nájomnému za predmet nájmu bude účtovaná aj príslušná DPH navyše.

- (2) Nájomca berie na vedomie, že k nájomnému uvedenému v bode 1 tohto článku (ďalej len



Article (hereinafter referred to as the "rent"), the operating costs defined in the Article 5 of this Lease contract plus VAT in the amount set by the law shall also be charged. The Lessee shall be obliged to pay the statutory VAT to the Lessor starting from the first day of the agreed lease term. The Lessee undertakes to reimburse the Lessor for all costs and any damages incurred by the Lessor due to a failure to pay or transfer the relevant amount of VAT to the relevant public authority based on or in connection with this Lease contract.

- (3) The Contracting parties agreed that the Lessor is entitled to increase the rent once per calendar year depending on increases in the consumer price index declared by Eurostat in accordance with the data (number) representing the current increase of the consumer price index in the European Union for the last twelve months whereby the period from January of the preceding year to December (including) of the preceding year is decisive and the concerned number is stated in the document "HICP (Harmonized Indices of Consumer Prices) – All Items", section "Percentage Change – 12 Month Average", line "European Union – 27 countries", last column. The Lessor is entitled to adjust the amount of the rent every year, and inform the Lessee about the concerned change, generally as of February 15 of the calendar year (following the year for which the consumer price index is calculated), whereby the basis for the calculation of the increased rent shall be the amount of rent for the last invoiced lease term in the relevant calendar year determined irrespective of any discounts agreed between the Contracting parties. The Contracting parties also agree that the amount of rent adjusted in accordance with this point of the Lease contract shall never be lower than the amount of rent adjusted by the Lessor on the basis of the last adjustment (indexing) of the rent in accordance with this point of the Lease contract or the amount of rent agreed in this article of the Lease contract. The Contracting parties also agree that in the event that the above HICP is not published or it is not possible to use it for whatever reason, it

„nájomné“) mu budú účtované prevádzkové náklady uvedené v § 5 tejto Nájomnej zmluvy plus DPH v zákonom stanovenej výške. Zákonom stanovenú DPH je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi počnúc prvým dňom dohodnutej doby nájmu. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady a akúkoľvek škodu, ktorá mu vznikla z dôvodu neplatenia alebo neodvedenia príslušnej čiastky DPH orgánu verejnej moci na základe alebo v súvislosti s touto Nájomnou zmluvou.

- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený raz za kalendárny rok zvýšiť nájomné, a to v závislosti od indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlasovaných Eurostatom, v súlade s údajom (číslo) reprezentujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť mesiacov, pričom rozhodujúcim je obdobie od januára predchádzajúceho roka do decembra predchádzajúceho roka (vrátane) a predmetné číslo je uvedené v dokumente „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) – All Items“ v sekcii „Percentage change – 12 months average“, riadok „European Union – 27 countries“ v poslednom stĺpci. Výšku nájomného je Prenajímateľ oprávnený upraviť každoročne, a zmenu Nájomcovi oznámi spravidla k 15. februáru kalendárneho roka (nasledujúceho po roku, za ktorý sa index rastu spotrebiteľských cien vypočítava), pričom základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je výška nájomného za posledné fakturované obdobie nájmu v príslušnom kalendárnom roku, stanovená bez ohľadu na akékoľvek zľavy dohodnuté medzi Zmluvnými stranami. Zmluvné strany zároveň súhlasia, že výška nájomného upravená v súlade s týmto bodom Nájomnej zmluvy nesmie byť nikdy nižšia ako výška nájomného upravená Prenajímateľom na základe poslednej vykonanej úpravy (indexácie) nájomného v zmysle tohto bodu Nájomnej zmluvy, resp. ako výška nájomného dohodnutá v tomto článku Nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli tak, že v prípade ak vyššie uvedený index HICP



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

shall be replaced by the index which, with respect to its character and structure, is most similar to the HICP and the development of which in the preceding years comes closest to the development of the HICP used according to this Contract. The Contracting parties agree that the first increase of the rent pursuant to this clause shall become effective on 1 January 2026.

prestane byť publikovaný alebo nebude môcť byť použitý z akéhokoľvek iného dôvodu, bude automaticky nahradený indexom, ktorý je svojím charakterom a svojou štruktúrou najpodobnejší indexu HICP a ktorého vývoj v predchádzajúcich rokoch sa najviac približoval vývoju indexu HICP dovtedy používaného podľa tejto Nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prvé zvýšenie nájomného podľa tohto ustanovenia bude účinné k 1.1.2026.

**Article 5  
Operating Costs**

- (1) The Lessee shall pay costs for all services associated with the use of the leased asset and operation of the ŠTÚROVA 4 building (hereinafter referred to as the **"operating costs"**).
- (2) For the purpose of this Lease contract, the operating costs are deemed to be all costs connected with the operation, care, maintenance, service, administration and ownership of the leased asset as well as the ŠTÚROVA 4 building itself. The operating costs include (i) individual operating costs paid by the Lessee in their full amount (hereinafter referred to as the **"individual operating costs"**) and (ii) common operating costs proportionally shared by the Lessee (hereinafter referred to as the **"common operating costs"**).

For the purpose of this Lease contract, the individual operating costs are deemed to be the costs for electricity and cold water consumption for leased asset; whereas the electricity costs are measured on the basis of monthly deduction of measures displayed on the secondary energy meter located at leased asset according to the real consumption of the energy. The water consumption within the leased asset is measured by the secondary energy meter located in the underground parking spaces on first underground level. The costs for the water consumption are measured on the basis of monthly deduction of measures displayed on the secondary energy meter.

**§ 5  
Prevádzkové náklady**

- (1) Nájomca znáša náklady za všetky služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu a prevádzkou objektu ŠTÚROVA 4 spojené (ďalej len **"prevádzkové náklady"**).
- (2) Na účely tejto Nájomnej zmluvy sa za prevádzkové náklady považujú najmä všetky náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou, starostlivosťou, údržbou, obsluhou, správou a vlastníctvom predmetu nájmu, ako aj samotného objektu ŠTÚROVA 4. Prevádzkové náklady pozostávajú z (i) vlastných prevádzkových nákladov Nájomcu, ktoré znáša Nájomca v plnom rozsahu (ďalej len **"vlastné prevádzkové náklady"**) a (ii) spoločných prevádzkových nákladov, ktoré znáša Nájomca podielovo (ďalej len **"spoločné prevádzkové náklady"**).

Na účely tejto Nájomnej zmluvy sa za vlastné prevádzkové náklady považujú náklady na spotrebu elektriny a studenej vody v predmete nájmu; pričom náklady na spotrebu elektriny sú merané na základe mesačného odpočtu podružného merača nachádzajúceho sa v predmete nájmu podľa skutočne spotrebovanej energie. Spotreba vody v predmete nájmu je meraná podružným vodomermom, ktorý sa nachádza v podzemnom parkovisku na úrovni prvého podzemného podlažia. Výška nákladov za spotrebu studenej vody je stanovená na základe mesačného odpočtu podružného vodomera.



For the purpose of this Lease contract, the common operating costs are deemed to be:

- a) proportional costs and levies (including taxes and charges) concerning the ownership of the ŠTÚROVA 4 building including the land on which the ŠTÚROVA 4 building is located;
- b) the proportional water and canalization rate, proportional costs for the operation and maintenance of water supply equipment, taking into consideration the agreement of the Contracting parties pursuant to the last sentence of the second paragraph of Article 5 (2) hereof;
- c) proportional costs for operating of a gas boiler house, drain cleaning and liquidation of waste and waste disposal, deratization, disinsection, and disinfection of common areas of the ŠTÚROVA 4 building, snow removal and disposal, spreading, and cleaning of the adjacent roads;
- d) proportional costs related to the consumption of electricity, gas, cold and hot water, ventilation and heating, of the ŠTÚROVA 4 building;
- e) proportional costs for ventilation, heating and cooling of the leased asset;
- f) proportional costs of minor maintenance and repairs of common areas of the ŠTÚROVA 4 building;
- g) proportional security service costs and costs of the ŠTÚROVA 4 building shared reception;
- h) proportional costs for the operation and maintenance of passenger elevators;
- i) proportional costs for insurance concluded by the Lessor in accordance with Article 11 hereof;
- j) proportional lighting and electricity costs in common areas and operation of technical object systems and facilities of the ŠTÚROVA 4 building;
- k) proportional maintenance, service and operating costs of technical object systems and facilities in the ŠTÚROVA 4 ensuring their safe, seamless and economical operation in accordance with

Na účely tejto Nájomnej zmluvy sa za spoločné prevádzkové náklady považujú najmä:

- a) pomerné výdavky a odvody (vrátane daní a poplatkov) týkajúce sa vlastníctva objektu ŠTÚROVA 4 vrátane pozemkov, na ktorých sa objekt ŠTÚROVA 4 nachádza;
- b) pomerné poplatky za vodné, stočné a zrážky, pomerné náklady na prevádzku a údržbu zariadení na zásobovanie vodou s prihliadnutím na dohodu Zmluvných strán v zmysle poslednej vety druhého odseku §5 ods. (2);
- c) pomerné náklady na prevádzku plynovej kotolne, čistenie kanalizácie, odvoz a likvidáciu odpadu, deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí objektu ŠTÚROVA 4, odpratávanie a likvidáciu snehu, posýpanie, čistenie príslušných pozemných komunikácií;
- d) pomerné náklady na spotrebu elektriny, plynu, studenej a teplej vody, vetranie, kúrenie a chladenie spoločných častí objektu ŠTÚROVA 4;
- e) pomerné náklady na vetranie, kúrenie a chladenie predmetu nájmu;
- f) pomerné náklady na drobnú údržbu a opravy spoločných častí objektu ŠTÚROVA 4;
- g) pomerné náklady na bezpečnostnú službu a prevádzku spoločnej recepcie objektu ŠTÚROVA 4;
- h) pomerné náklady na prevádzku a údržbu osobných výťahov;
- i) pomerné náklady na poistenie uzatvorené Prenajímateľom podľa § 11 tejto Nájomnej zmluvy;
- j) pomerné náklady na osvetlenie v spoločných častiach a prevádzku technických objektových systémov a zariadení objektu ŠTÚROVA 4;
- k) pomerné údržbárske, servisné a prevádzkové náklady technických objektových systémov a zariadení objektu ŠTÚROVA 4 zaisťujúce ich bezpečnú, bezporuchovú a ekonomickú prevádzku v



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

applicable legislation, operating manuals and instructions of the supplier or manufacturer and the building manager, building, maintenance, service and the operation of common equipment or equipment available for lessees, including electronic fire detection system (EPS) and fire voice detection system (HSP), hydrants, fire extinguishers, heating, air-conditioning and ventilation system, transportation control equipment, screen system, controlling entry system SiPass, transformers and electricity distribution, security technology, security lighting, etc.;

- l) proportional costs for the maintenance reconstruction and cosmetic repair of common areas and facilities according to Article 8 hereof performed by the Lessor;
- m) proportional costs for exterior glass wall cleaning, facade cleaning including costs for exterior blind and skylight glazing cleaning, sun and equipment for protection against the effects of the sun and other weather elements;
- n) proportional costs related to the maintenance of greenery located in the ŠTÚROVA 4 building
- o) proportional cost of cleaning of common areas of the ŠTÚROVA 4 building (including the underground parking); and
- p) in the event that the Lessor delegates the administration, accounting and recovering of operating costs and/or the ŠTÚROVA 4 building management to a management company, reasonable costs incurred in connection with the activities of the management company corresponding to market standards.

(3) If it is impossible to define particular operating costs based on the consumption ratio, these costs shall be divided according to the proportion of the area of leased asset 1 to the entire area of the subject of the lease of a similar or identical character in the ŠTÚROVA 4 building.

zmysle platnej legislatívy, prevádzkových manuálov a pokynov dodávateľa alebo výrobcu a správcu budovy, pomerné náklady na údržbu, servis a prevádzku spoločných zariadení a/alebo zariadení slúžiacich nájomcom, vrátane elektrického požiarneho systému (EPS), hlasovej signalizácie požiaru (HSP), hydrantov, hasiacich prístrojov, vykurovania, vzduchotechniky a vetracieho systému, zariadení na riadenie dopravy, kamerového systému, systému kontrolovaného vstupu SiPass, trafostanice a rozvodov elektriny, náhradných zdrojov, núdzového osvetlenia atď.;

- l) pomerné náklady pripadajúce na údržbu, obnovu a estetické úpravy spoločných častí a zariadení podľa § 8 tejto Nájomnej zmluvy vykonávané Prenajímateľom;
- m) pomerné náklady pripadajúce na čistenie vonkajších sklenených plôch a čistenie fasády, vrátane nákladov na čistenie vonkajších žalúzií a presklenia svetlíku atď.;
- n) pomerné náklady na údržbu zelene nachádzajúcej sa v objekte ŠTÚROVA 4;
- o) pomerné náklady na upratovanie spoločných častí objektu ŠTÚROVA 4 (vrátane podzemného parkoviska); a
- p) v prípade, ak Prenajímateľ poverí správou, vyúčtovaním a vymáhaním prevádzkových nákladov a/alebo vedením objektu ŠTÚROVA 4 správcovskú spoločnosť, primerané náklady súvisiace s činnosťou správcovskej spoločnosti zodpovedajúce trhovým cenám.

(3) Ak nebude možné na základe ukazovateľov spotreby jednoznačne určiť jednotlivé prevádzkové náklady, rozdelia sa tieto na základe pomeru výmery predmetu nájmu k celkovej výmere predmetov nájmu obdobného alebo rovnakého charakteru v objekte ŠTÚROVA 4.



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

- (4) The Lessee hereby agrees that in case it does not use, wholly or partially, heating, cooling, ventilation or other services covered by common operating costs, it shall not be a reason for which the Lessee may avoid its obligation to provide payments to cover the operating costs for such services pursuant to this Lease contract.
- (5) The Lessee undertakes to provide payments to cover the operating costs for all of the aforesaid services associated with the rent of the leased asset and proportionally for the operation of the ŠTÚROVA 4 building monthly in the amount of 5.75 EUR per sqm of leased asset plus VAT set by the law. Since the payments for the aforementioned services are calculated according to the current input prices, the Lessor is entitled to unilaterally and appropriately increase the agreed amount of down payments under this Lease contract at any time by the provable input price modifications from individual suppliers, which occur after the signing of this Lease contract.
- (6) Based on the annual account statement, the Lessor undertakes to settle real costs compared with the regular down payments defined in point 5 of this Article for the preceding calendar year within the term defined by the Lessor. In the case of any arrears on the part of the Lessee, the Lessee undertakes to settle the difference within 14 days of its notification. In the case of any overpayment, it shall be used (interest-free) for the payment of operating costs for the following calendar year.
- (7) The Contracting parties have agreed that in case of a short-term interruption (up to 24 hours following the notification of such failure to the Lessor by the Lessee) in the provision of the services connected with the use of the leased asset (e.g. supply of electricity, heating, water, etc.) the Lessee shall not require a rent deduction from the Lessor or exercise any other similar claims.
- (4) Nájomca týmto súhlasí s tým, že v prípade ak nebude sčasti alebo celkom využívať vykurovanie, chladenie, vzduchotechniku alebo iné služby pokryté spoločnými prevádzkovými nákladmi, nebude ho táto skutočnosť zbavovať povinnosti hradiť platby na krytie prevádzkových nákladov na tieto služby v súlade s touto Nájomnou zmluvou.
- (5) Nájomca sa zaväzuje hradiť platby za krytie prevádzkových nákladov za všetky vyššie uvedené služby súvisiace s nájmom predmetu nájmu a pomerne s prevádzkou objektu ŠTÚROVA 4 vo výške 5,75 EUR/m<sup>2</sup> predmetu nájmu plus zákonom stanovenú DPH mesačne. Nakoľko úhrady za vyššie uvedené služby vychádzajú z aktuálnych cien vstupov, je Prenajímateľ oprávnený kedykoľvek jednostranne primeraným spôsobom zvýšiť takto dohodnutú výšku zálohových platieb o preukázateľné zmeny cien vstupov od jednotlivých dodávateľov, ku ktorým príde po podpísaní tejto Nájomnej zmluvy.
- (6) Prenajímateľ sa zaväzuje na základe ročného vyúčtovania k termínu, ktorý sám určí finančne vysporiadať skutočné náklady oproti pravidelným zálohovým platbám uvedeným v bode 5 tohto článku za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade nedoplatku, ktorý vznikol Nájomcovi, sa tento zaväzuje vzniknutý rozdiel vysporiadať do 14 dní od jeho oznámenia zo strany Prenajímateľa. V prípade preplatku bude táto suma bezúročne započítaná na prevádzkové náklady budúceho kalendárneho roka.
- (7) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akéhokoľvek krátkodobého výpadku (do 24 hodín od oznámenia výpadku Prenajímateľovi Nájomcom) služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (napr. dodávky elektrickej energie, kúrenia, vody a pod.), si Nájomca nebude u Prenajímateľa uplatňovať zľavu na nájomnom ani podobné akékoľvek iné nároky.



Article 5a

Due Date and Method of Payment of Rent  
and Operating Costs

§ 5a

Splatnosť nájomného a  
prevádzkových nákladov  
a spôsob ich platenia

- (1) The Lessee shall pay the rent and the down payments to cover the operating costs (hereinafter referred to as the **“respective payments for the leased asset”**) on a monthly basis so that they are credited by the last day of the preceding calendar month to the Lessor’s account indicated in the recitals of this Lease contract or to other Lessor’s account notified by the Lessor to the Lessee (hereinafter referred to as the **“Lessor’s account”**) without any deduction or costs, based on an invoice issued by the Lessor no later than on the 20<sup>th</sup> day of the preceding calendar month. If the sum of the relevant payments for the leased asset is modified, e.g., due to indexation, the Lessor shall issue a new invoice reflecting such modification. The respective payments for the leased asset for the first month of the lease shall be paid by the Lessee within the period specified by the Lessor in the invoice issued by the Lessor following the Signing Date. For the avoidance of doubt, the Lessee is only obliged to pay the rent from the Commencement of Lease.
- (2) The Lessee undertakes to pay the relevant payments for the leased asset via noncash transfers to the Lessor’s bank account.
- (3) In the event of a delay with the relevant payments for the leased asset (or with any of them), the Lessee undertakes to pay the Lessor late payment interest in the amount of 1.5% of the due amount per each pending month of delay plus reminder and actually spent collection costs.
- (4) The date of remittance of the relevant payments for the leased asset is deemed to be the day of their crediting to the Lessor’s bank account.
- (1) Platby za nájomné a za krytie prevádzkových nákladov (ďalej len **„príslušné platby za predmet nájmu“**) je Nájomca povinný uhrádzať vždy mesačne tak, aby boli k poslednému dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca pripísané k dobru na účet Prenajímateľa vedený v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy alebo na iný účet Prenajímateľa oznámený Nájomcovi Prenajímateľom (ďalej len **„účet Prenajímateľa“**), a to bez akýchkoľvek zrážok a výdavkov, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. V prípade zmeny výšky príslušných platieb za predmet nájmu, napr. z dôvodu indexácie, vystaví Prenajímateľ novú faktúru, ktorá bude odzrkadľovať predmetnú zmenu. Príslušné platby za predmet nájmu za prvý mesiac nájmu je Nájomca povinný zaplatiť v lehote určenej vo faktúre vystavenej Prenajímateľom po Dni podpisu. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný platiť nájomné až odo dňa Začiatku doby nájmu.
- (2) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať príslušné platby za predmet nájmu bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa.
- (3) V prípade omeškania s príslušnými platbami za predmet nájmu (resp. s ktoroukoľvek z nich) sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 1,5% z dlžnej sumy za každý začatý mesiac, ako aj skutočne vynaložené náklady za upomienky a inkaso.
- (4) Za deň úhrady príslušných platieb za predmet nájmu sa považuje deň ich pripísania na bankový účet Prenajímateľa.



**Article 6  
Security**

**§ 6  
Zábezpeka**

- (1) The Lessee is obliged to pay Lessor not later than within five business days following the Signing Date a security in the amount of the sum which corresponds to the rent for the leased asset for three months plus the sum of the operating costs for three months plus sum of VAT applied to the rent and operating costs for three months (regarding items which are subject to VAT), i.e., the sum in the amount of 23.410,29 EUR to the following bank account: [REDACTED] The security is interest-free and the Lessor is required to keep it separate from the rest of its assets. For the avoidance of doubt, no VAT will be charged on the total amount of security and no deposit invoice or other tax document will be issued in respect of the security.
- (2) On the basis of the provided security, the Lessor shall be entitled to satisfy its claims against the Lessee arising from the lease relationship based on this Lease contract and/or the termination thereof, as well as from the lease termination agreements, including, without limitation claims for rent (including later rent increases), operating costs, claims for indemnification, compensation for use, late payment interest, reasonable and justified legal enforcement costs and legal representation costs, costs related to the vacation of the premises, applicable VAT, etc., up to the amount of the rent for three months for the leased asset plus the sum of the operating costs for three months plus VAT in the amount set by law.
- (3) The Lessor is entitled to request a modification of the security reflecting the current valid rent, operating costs and applicable VAT in the percentage ratio in which the amount of rent, operating costs down payments and applicable VAT were modified.
- (1) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi najneskôr do piatich pracovných dní nasledujúcich po Dni podpisu zábezpeky vo výške, ktorej suma zodpovedá nájomnému za predmet nájmu za tri mesiace plus sume príslušných prevádzkových nákladov za tri mesiace a sume DPH účtovanej k nájomnému a prevádzkovým nákladom (k položkám, ku ktorým sa aplikuje) za tri mesiace, t. j. sumu vo výške 23.410,29 EUR, a to na bankový účet: [REDACTED] Zábezpeka je neúročená a Prenajímateľ je povinný viesť ju oddelene od svojho ostatného majetku. Pre vylúčenie pochybností, k celkovej čiastke zábezpeky nebude účtovaná DPH a nebude k nej vystavená zálohová faktúra ani iný daňový doklad.
- (2) Na základe poskytnutej zábezpeky je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť si svoje pohľadávky vyplývajúce mu voči Nájomcovi z nájomného vzťahu založeného touto Nájomnou zmluvou a/alebo jeho ukončenia, ako aj z dohôd o prípadnom skončení tohto nájomného vzťahu, vrátane, avšak bez obmedzenia nároku na nájomné (vrátane neskorších zvýšení nájomného), prevádzkové náklady, náhradu škody, odškodnenie za užívanie, úroky z omeškania, primerané a odôvodnené náklady za prípadné právne vymáhanie a právne zastúpenie, náklady za vypratanie, sumy aplikovateľnej DPH, atď., a to až do výšky trojmesačného nájomného za predmet nájmu plus sumy trojmesačných prevádzkových nákladov a zákonom stanovenej DPH.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať, aby zábezpeka bola prispôbena na aktuálne platné nájomné, prevádzkové náklady a zákonnú aplikovateľnú DPH, a to v percentuálnom pomere v akom sa zmenila výška nájomného, preddavkov na prevádzkové náklady a výška zákonnej aplikovateľnej DPH.



- (4) Furthermore, the Lessor is entitled to claim the repayment of the security if the previously provided security was reduced due to its entitled use by the Lessor in accordance with the provisions of this Lease contract. In such case, the Lessee undertakes to provide the Lessor with a security supplement up to the original amount within one month of the Lessor's notification of the missing amount.
- (4) Prenajímateľ je ďalej oprávnený požadovať doplnenie zábezpeky do výšky určenej touto Nájomnou zmluvou, pokiaľ sa už poskytnutá zábezpeka znížila v dôsledku jej oprávneného použitia Prenajímateľom v súlade s ustanoveniami tejto Nájomnej zmluvy. Nájomca sa v takom prípade zaväzuje doplniť Prenajímateľovi zábezpeku do pôvodnej výšky najneskôr do jedného mesiaca od oznámenia chýbajúcej výšky Prenajímateľom.
- (5) After the termination of the lease, and the due and timely handing over of the leased asset to the Lessor and the final payment of the operating costs, the balance of the unused security shall be refunded to the Lessee within one month after the definite determination of the Lessor's receivables covered by the security.
- (5) Po skončení doby nájmu, riadnom a včasnom odovzdaní predmetu nájmu Prenajímateľovi, ako aj konečnom vyúčtovaní prevádzkových nákladov bude zostatok vyššie uvedeným spôsobom nespotrebovanej zábezpeky do 1 mesiaca od definitívneho stanovenia pohľadávok Prenajímateľa krytých zábezpekou, vrátený Nájomcovi.
- (6) The Lessee is entitled to fulfil its obligation to provide the security by submitting an irrevocable, unconditional, and assignable bank guarantee, payable upon first written demand, issued by a bank acceptable to the Lessor and with terms acceptable to the Lessor (hereinafter referred to as the "**Bank Guarantee**"). Other provisions of this Article 6 of this Lease contract shall apply accordingly in relation to the Bank Guarantee.
- (6) Nájomca je oprávnený splniť svoju povinnosť poskytnúť Prenajímateľovi zábezpeku aj predložením neodvolateľnej, bezpodmienečnej a postúpiteľnej bankovej záruky, splatnej na prvú písomnú výzvu, vydanú bankou akceptovateľnou pre Prenajímateľa a s obsahom prijateľným pre Prenajímateľa (ďalej len "**Banková záruka**"). Ostatné ustanovenia tohto § 6 tejto Nájomnej zmluvy platia vo vzťahu k Bankovej záruke primerane.
- (7) If the security is provided by the Lessee in the form of the Bank Guarantee, the Lessee shall be obliged to renew (or extend the term of) the Bank Guarantee and provide proof of this renewal to the Lessor at least 1 month before the original term of the Bank Guarantee expires. If the Lessee fails to meet this obligation, the Lessor shall be entitled to use the available amount under the Bank Guarantee in its entirety to establish the security in the form of a cash deposit in the Lessor's bank account (for the purposes of utilizing such security by the Lessor, this Article 6 shall apply accordingly). The Lessee's obligation to renew (or extend the term of) the Bank Guarantee and provide the Lessor with the corresponding evidence shall remain unaffected.
- (7) Ak zábezpeku poskytne Nájomca vo forme Bankovej záruky, Nájomca je povinný zabezpečiť obnovenie (alebo predĺženie platnosti) Bankovej záruky a predložiť dôkaz o splnení tejto povinnosti Prenajímateľovi najneskôr 1 mesiac pred uplynutím pôvodnej lehoty platnosti Bankovej záruky. Ak Nájomca nesplní túto povinnosť včas, je Prenajímateľ oprávnený použiť vyčerpať Bankovú záruku v celom rozsahu na vytvorenie peňažnej zábezpeky na bankovom účte Prenajímateľa (na účely využitia takejto zábezpeky Prenajímateľom sa primerane použije tento § 6). Povinnosť Nájomcu zabezpečiť obnovenie (alebo predĺženie platnosti) Bankovej záruky a poskytnúť Prenajímateľovi príslušný dôkaz tým nie je dotknutá.



- (8) Any delay on the part of the Lessee in meeting the obligations defined in Article 6 of this Lease contract shall be deemed to be a gross violation of the Lessee's obligation under this Lease contract.
- (8) Omeškanie Nájomcu so splnením akejkoľvek povinnosti Nájomcu uvedenej v § 6 tejto Nájomnej zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti Nájomcu.

#### Article 7

##### Handover and Fit-Outs of Leased Asset

- (1) The handing over of the leased asset shall take place before the Commencement of Lease for the purpose of carrying out the Fit-Outs by signing a handover and takeover protocol by the Contracting parties on the date determined by the Lessor and notified to the Lessee, however no later than four months from the date of receiving the final and complete Fit-Out Documentation; all of the above subject only to the condition that the Lessee shall provide all necessary cooperation to the Lessor during Lessor's performance of the works pursuant to this Article 7 (in case the Lessee fails to provide the necessary cooperation, the deadline set forth above shall be extended by the number of days of such Lessee's delay) (hereinafter referred to as the „**Handover Date**“). The leased asset shall be handed over to the Lessee in the condition in which it will be as on the Handover Date, to which the Lessee agrees. The Lessor shall ensure the maintenance and repair of the ventilation, cooling and heating equipment (including the supporting plumbing systems) described in Annex No. 3 herein, however up to the amount of costs described thereto, no later than the Handover Date. From the Handover Date until the Commencement of Lease (hereinafter referred to as the "**Fit-Out Period**"), the Lessee shall be entitled to use the leased asset solely for the purpose of carrying out the Fit-Outs and commissioning the leased asset.

- (2) The Contracting parties agree that during the Fit-Out Period the Lessee undertakes to procure the execution of alterations and modifications to the leased asset agreed in advance in writing by the Lessor and obtain all necessary permits required for the use of the leased asset for the

#### § 7

##### Odovzdanie a úpravy predmetu nájmu

- (1) Odovzdanie predmetu nájmu Nájomcovi sa uskutoční pred Začiatkom doby nájmu za účelom vykonania Úprav, a to podpísaním odovzdávacieho a preberacieho protokolu Zmluvnými stranami v termíne, ktorý určí Prenajímateľ a oznámi Nájomcovi, najneskôr však do štyroch mesiacov odo dňa obdržania finálnej a úplnej Fit-outs dokumentácie; to všetko len za podmienky, že Nájomca poskytne Prenajímateľovi pri vykonávaní prác Prenajímateľom v zmysle tohto § 7 všetku potrebnú súčinnosť (v prípade, ak Nájomca potrebnú súčinnosť neposkytne, predĺži sa vyššie uvedené lehota o počet dní takéhoto Nájomcovho omeškania) (ďalej len „**Deň odovzdania**“). Predmet nájmu bude Nájomcovi odovzdaný v stave, v akom sa bude nachádzať ku Dňu odovzdania, s čím Nájomca súhlasí. Prenajímateľ najneskôr ku Dňu odovzdania zabezpečí vykonanie údržby a opravy vetracích, chladiacich a vykurovacích zariadení (vrátane k nim prislúchajúceho systému na odvod kondenzátu) popísaných v prílohe č. 3 do výšky nákladov uvedených v prílohe č. 3. Odo Dňa odovzdania do dňa Začiatku doby nájmu (ďalej len „**Lehota Fit-outs**“), je Nájomca oprávnený využívať predmet nájmu výhradne za účelom vykonania Úprav a uvedenia predmetu nájmu do prevádzky.

- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že počas Lehoty Fit-outs sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť vykonanie Prenajímateľom vopred písomne odsúhlasených zmien a úprav predmetu nájmu a obstarat' a obdržať všetky potrebné povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

purpose set out in Article 2 of this Lease contract (hereinafter referred to as the "**Fit-Outs**"). Within eight weeks following the day when the following obligations of the Lessor were cumulatively fulfilled: (i.) to make available to the Lessee the leased asset for acoustics measurement, (ii.) to enable the Lessee to execute probes into the heating system to a reasonable extent, especially in the boxes of floor convectors by the windows and radiators within windows, to determine the routing of the pipes, however under the condition that the execution of the probes will not affect the function of the systems of the ŠTÚROVA 4 building, (iii.) to enable the Lessee to execute probes to a reasonable extent (max. 10, max. 10x10cm in size) in the drywall casing of the columns; the Lessee shall be obliged to provide to the Lessor the complete documentation of the implementation project (drawings, graphic representation of the facade and logo modifications, including the view of the whole facade and logo, etc.), the schedule of works and the budget of the works (hereinafter referred to as "**Fit-Out Documentation**"), which shall, among other things, respect the structural and technical possibilities of the ŠTÚROVA 4 building and shall be prepared in accordance with the Lessor's instructions. For the avoidance of doubt, the Lessee shall be solely responsible for the preparation, completeness and faultlessness of the Fit-Out Documentation. Lessee shall perform the Fit-Outs during the Fit-Outs Period at Lessee's own expense, own risk and without any claim for any counterclaim by Lessor. The Lessor shall provide the Lessee with the necessary cooperation in the preparation of the Fit-Out Documentation, including allowing the Lessee access to the leased asset to the necessary extent, based on the Lessee's prior written request. Should any costs arise from the Lessor providing such cooperation to the Lessee, these costs shall be borne by the Lessee.

nájmu na účel uvedený v § 2 tejto Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Úpravy**“). Nájomca je do ôsmich týždňov nasledujúcich po dni, kedy boli kumulatívne splnené nasledovné povinnosti Prenajímateľa: (i.) sprístupniť Nájomcovi predmet nájmu pre akustické meranie, (ii.) umožniť Nájomcovi v primeranom rozsahu vyhotovenie sond rozvodov vykurovania, predovšetkým v miestach podlahových konvektorov pri oknách a radiátorov v oknách do rozsahu zistenia trasovania rozvodov, to však za podmienky, že vyhotovenie sond nebude mať vplyv na funkciu systémov objektu ŠTÚROVA 4, (iii.) umožniť Nájomcovi v primeranom rozsahu vyhotovenie maximálne 10 sond o rozmere maximálne 10x10cm v SDK kapotáži stĺpov; povinný odovzdať Prenajímateľovi úplnú dokumentáciu realizačného projektu (výkresová dokumentácia, grafické znázornenie úprav fasády a loga, vrátane pohľadu na celú fasádu a loga, a pod.), harmonogram prác a rozpočet prác (ďalej len „**Fit-outs dokumentácia**“), ktorá musí okrem iných rešpektovať stavebno-technické možnosti objektu ŠTÚROVA 4 a musí byť vypracovaná v súlade s pokynmi Prenajímateľa. Pre vylúčenie všetkých pochybností platí, že za prípravu, kompletnosť a bezchybnosť Fit-outs dokumentácie je zodpovedný výlučne Nájomca. Nájomca vykoná Úpravy počas Lehoty Fit-Outs na vlastné náklady, vlastné nebezpečenstvo a bez nároku na akúkoľvek príspevok zo strany Prenajímateľa. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi pri príprave Fit-outs dokumentácie nevyhnutnú súčinnosť, a to vrátane umožnenia vstupu Nájomcu do predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu a na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti Nájomcu. Ak budú s takýmto poskytnutím súčinnosti Prenajímateľom Nájomcovi spojené akékoľvek náklady, nesie tieto náklady Nájomca.

- (3) Any deviation in the performance of the Fit-Outs from this Lease contract and/or the Fit-

- (3) Akákoľvek odchýlka pri vykonávaní Úprav od tejto Nájomnej zmluvy a/alebo Fit-outs



Out Documentation requires the Lessor's prior written consent.

dokumentácie si vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

- (4) The Lessor shall provide the Lessee with reasonable assistance in carrying out the Fit-Outs. In the event that the Lessor incurs any costs in connection with the performance of the Fit-Outs and/or the provision of assistance to the Lessee, the Lessee shall thereafter reimburse the Lessor for such costs without undue delay upon receipt of the relevant invoice sent by the Lessor to the Lessee.
- (4) Prenajímateľ poskytne Nájomcovi pri vykonávaní Úprav primeranú súčinnosť. V prípade, ak by Prenajímateľovi vznikli akékoľvek náklady v súvislosti s výkonom Úprav a/alebo s poskytovaním súčinnosti Nájomcovi, je Nájomca následne povinný ich Prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu po doručení príslušnej faktúry zaslanej Prenajímateľom Nájomcovi.
- (5) The Lessee agrees that the Fit-Outs shall be performed in such a manner that they will not disturb and/or impair by noise, dust, vibration, odor, or other adverse effects the Lessor, other tenants, occupants, or visitors to the ŠTÚROVA 4 building. If Lessor requests Lessee to temporarily suspend the Fit-Outs works, then Lessee (or Lessee's contractor) shall immediately suspend the works and shall not continue the works for a period of time specified by Lessor. In the event that the works are suspended at the Lessor's request for more than 24 hours, then the approved schedule of works shall thereafter be automatically extended by the period of suspension of the works as requested by the Lessor. The extension of the works schedule will not apply if the reason for the interruption is the Lessee's performance of the works in breach of this Lease and/or the Fit-Out Documentation and/or legislation and/or for any other reason for which the Lessee and/or its contractors are responsible.
- (5) Nájomca sa zaväzuje, že Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi Prenajímateľa, iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov objektu ŠTÚROVA 4. Ak Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác na Úpravách, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce prerušiť a nepokračovať v nich po dobu určenú Prenajímateľom. V prípade, ak dôjde k prerušeniu prác na žiadosť Prenajímateľa na viac ako 24 hodín, potom sa schválený harmonogram prác následne automaticky predĺži o dobu prerušenia prác v zmysle požiadavky Prenajímateľa. Predĺženie harmonogramu prác sa nebude aplikovať v prípade, ak dôvodom prerušenia bude výkon prác Nájomcom v rozpore s touto Nájomnou zmluvou a/alebo Fit-outs dokumentáciou a/alebo právnymi predpismi a/alebo z iného dôvodu, za ktorý je zodpovedný Nájomca, resp. jeho dodávateľa.
- (6) The Lessee shall ensure that the Fit-Outs are carried out with professional care by persons qualified/entitled to do so, with proper experience and experience, so that the quality and manner of the work carried out is in all material respects to the standard of work carried out in properties similar to the ŠTÚROVA 4 building. When carrying out the Fit-Outs, the Lessee shall use materials which are comparable and qualitatively equivalent to those used on the leased assed as of the Handover Date.
- (6) Nájomca je povinný zabezpečiť, aby Úpravy boli vykonané s odbornou starostlivosťou osobami na to kvalifikovanými/oprávnenými, s náležitou praxou a skúsenosťami tak, aby kvalita a spôsob vykonaných prác zodpovedala vo všetkých podstatných ohľadoch štandardu vykonania prác v nehnuteľnostiach podobných objektu ŠTÚROVA 4. Nájomca je pri vykonávaní Úprav povinný použiť materiály, ktoré sú porovnateľné a kvalitatívne rovnocenné s



tými, ktoré boli použité na predmete nájmu ku Dňu odovzdania.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(7) In the event that the Lessee performs the Fit-Outs in violation of the terms and conditions set forth in this Lease contract and/or the Fit-Out Documentation, the Lessee shall, upon written notice from the Lessor, immediately cease performing the Fit-Outs and restore such Fit-Outs performed in violation of the terms and conditions set forth in this Lease contract and/or the Fit-Out Documentation, and in case if such Fit-Outs affect the leased asset, the leased asset also, to the condition in which it was taken over by the Lessor at the Lessee's own expense, and not later than 1 month from the date of delivery of the Lessor's written notice to the Lessee. In the event that any costs are incurred by the Lessor in restoring the leased asset to its original condition, the Lessee shall subsequently be obliged to pay such costs to the Lessor without undue delay upon receipt of the relevant invoice sent by the Lessor to the Lessee.</p> | <p>(7) V prípade, ak Nájomca bude vykonávať Úpravy v rozpore s podmienkami uvedenými v tejto Nájomnej zmluve a/alebo Fit-outs dokumentácie, je Nájomca povinný na základe písomnej výzvy Prenajímateľa bezodkladne ukončiť vykonávanie Úprav a Úpravy vykonané v rozpore s podmienkami uvedenými v tejto Nájomnej zmluve a/alebo Fit-outs dokumentácie a v prípade, ak takýmito Úpravami je dotknutý a/alebo ovplyvnený aj predmet nájmu, tak aj predmet nájmu, uviesť na vlastné náklady do stavu v akom ho od Prenajímateľa prevzal, a to najneskôr do 1 mesiaca odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi. V prípade, ak pri uvádzaní predmetu nájmu do pôvodného stavu Nájomcom vznikli Prenajímateľovi akékoľvek náklady, je Nájomca následne povinný ich Prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu po doručení príslušnej faktúry zaslanej Prenajímateľom Nájomcovi.</p> |
| <p>(8) The Fit-Outs shall be owned by the Lessee as of the date the Lessee acquires title thereto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>(8) Úpravy budú odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k nim zo strany Nájomcu vo vlastníctve Nájomcu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>(9) During the Fit-Out Period, the Lessee shall pay to the Lessor the amount equal to the operating costs and applicable VAT set by law.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>(9) Nájomca je počas Lehoty Fit-outs povinný platiť Prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa prevádzkovým nákladom a aplikovateľnej DPH v zákonom stanovenej výške.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>(10) The Contracting parties hereby confirm and agree that the Lessor shall not be obliged to hand over the leased asset to the Lessee if the security is not provided by the Lessee in accordance with the terms of the Article 6 of the Lease contract no later than on the Handover Date.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>(10) Zmluvné strany týmto súhlasia s tým, že Prenajímateľ nie je povinný odovzdať Nájomcovi predmet nájmu, ak mu najneskôr v Deň odovzdania nie je Nájomcom poskytnutá zábezpeka v zmysle podmienok § 6 tejto Nájomnej zmluvy.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### Article 8 Maintenance, Repair and Other Building Operations

#### § 8 Údržba, opravy a iné stavebné úpravy

- |                                                                                                                                 |                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(1) The Lessee undertakes to treat the leased asset in a considerate and careful manner corresponding to standard usage.</p> | <p>(1) Nájomca sa zaväzuje nakladať s predmetom nájmu šetrným a starostlivým spôsobom zodpovedajúcim bežnému užívaniu.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



- (2) The Lessee shall perform the repair and maintenance of the used premises exclusively on its own at its own expense provided that the reasonable costs of carrying out such repairs/maintenance do not exceed the amount of EUR 500 per individual case. Repairs and maintenance, the reasonable costs of which exceed EUR 500 per individual case, shall be carried out by the Lessor.
- (2) Nájomca si tie opravy a údržbu priestorov, ktoré užíva výlučne sám, vykonáva vo vlastnej réžii a na vlastné náklady za podmienky, že primerané náklady na realizáciu predmetných opráv/údržby neprevyšujú sumu 500 EUR za jednotlivý prípad. Opravy a údržbu, na realizáciu ktorých, primerané náklady prevyšujú sumu 500 EUR za jednotlivý prípad, vykonáva Prenajímateľ.
- (3) The Lessee is obliged to perform in a professional manner and at regular intervals within the lease term any necessary cosmetic repairs of the leased asset. Cosmetic repairs are usually performed every five years. Cosmetic repairs include particularly painting, other reconstruction work or cleaning of walls, ceilings, heating bodies, air-conditioning and tiles as well as the reconstruction of damaged windows, built-in closets, doors, changing of worn and dirty carpets, or other renewal of flooring, but without limitation, resurfacing (painting, wallpapering, tiling, etc.) of worn, dirty, or damaged portions of vertical structures and lowered soffits, the replacement of worn, dirty or damaged portions of flooring layers (carpet, tile, etc.), cleaning of visible HVAC ductwork and HVAC terminators, replacement of damaged and non-functioning furnishings. If the obligation to perform cosmetic repairs arises within 3 years before the expiration of the lease term, the Lessee shall not be obliged to perform the cosmetic repairs regularly but directly before the expiration of the lease term.
- (3) Nájomca je počas doby trvania nájmu povinný, podľa potreby v pravidelných časových intervaloch, odborným spôsobom vykonávať potrebné estetické úpravy predmetu nájmu. Estetické úpravy sa vykonávajú spravidla každých päť rokov. Estetické úpravy zahŕňajú najmä natieranie, ostatnú obnovu alebo čistenie stien a stropov, ohrievacích telies, klimatizácie a obkladov/dlaždíc, ako aj obnovu poškodených okien, vstavaných skríň, dverí, výmenu opotrebovaných a zašpinených kobercov, resp. inú obnovu podlahových krytín, avšak bez obmedzenia novú povrchovú úpravu (maľba, tapeta, obklad atď.) opotrebovaných, špinavých alebo poškodených častí zvislých konštrukcií a zníženého podhl'adu, výmenu opotrebovaných, špinavých alebo poškodených častí nášľapných vrstiev (koberec, dlažba, stierka atď.), vyčistenie viditeľných rozvodov VZT a koncových prvkov VZT, výmenu poškodeného a nefunkčného mobiliáru. V prípade, že povinnosť vykonania estetických úprav prípadne na časové obdobie troch rokov pred predpokladaným skončením nájomného vzťahu, nie je Nájomca povinný vykonávať estetické úpravy pravidelne, ale až bezprostredne pred skončením nájomného vzťahu.
- (4) In the event of the termination of the lease, the Lessee is obliged to perform the maintenance, repairs and cosmetic repairs if, pursuant to point 3 of this Article, the terms from the handing over of the leased asset or from last performed cosmetic repairs by the Lessee have expired. If the lease term expires before the obligation to perform cosmetic repairs, the
- (4) Nájomca je aj v prípade ukončenia nájomného vzťahu povinný vykonať údržbu a opravy, ako aj estetické úpravy, ak lehoty podľa bodu 3 tohto článku od odovzdania predmetu nájmu, resp. od Nájomcom naposledy vykonaných estetických úprav už uplynuli. Ak sa nájomný vzťah skončí pred vznikom povinnosti vykonať estetické úpravy, je Nájomca



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

Lessee shall be required to pay the Lessor proportional costs for cosmetic repairs on the basis of a quotation drawn up by a professional painter appointed by the Lessor respecting the following rule: if the last cosmetic repair of the wet premises was performed more than one year ago within the lease term, the Lessee shall be required to pay 33%; if it was more than 2 years ago, it is 66%. If the last cosmetic repair of other premises was performed more than one year ago within the lease term, the Lessee is required to pay the Lessor 20% of the costs on the basis of a quotation; if it was more than 2 years ago, it is 40%; if it was more than 3 years ago, it is 60%; if it was more than 4 years ago, it is 80%. The Lessee may avoid the foregoing financial obligation by performing the cosmetic repairs by itself in a professional manner.

At the request of the Lessor, the Lessee is required to perform maintenance, repairs and cosmetic repair, refurbishment of flooring prior to handing over the leased asset, if this is necessary in order to hand it over in the condition agreed herein. The Lessee is obliged to use paint, material, etc. of the same quality and comparable with the ones used on the leased asset at the Commencement of Lease. Upon a prior agreement with the Lessor, the Lessee may meet its obligations specified in this Article by paying the required sum of money.

povinný zvyčajným spôsobom uhradiť Prenajímateľovi pomerné náklady na estetické úpravy na základe predbežného rozpočtu vypracovaného odborníkom v oblasti maliar - natierač, ktorého určí Prenajímateľ, a to podľa nasledovného pravidla: v prípade, ak počas doby trvania nájmu uplynul od posledných estetických úprav tzv. mokrých priestorov viac ako jeden rok, je Nájomca povinný uhradiť 33%, ak uplynuli viac ako dva roky, 66%. Ak počas doby trvania nájmu uplynul od posledných estetických úprav ostatných priestorov viac ako jeden rok, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi 20% nákladov na základe predmetného predbežného rozpočtu; ak uplynuli viac ako 2 roky, 40%; viac ako 3 roky, 60%; ak viac ako 4 roky, 80%. Nájomca sa môže zbaviť uvedenej platobnej povinnosti tým, že estetické úpravy vykoná sám, a to odborným spôsobom.

Údržbu, opravy, ako aj estetické úpravy, ktoré je povinný uskutočniť Nájomca, výmenu podlahových krytín, ak sú tieto potrebné na to, aby predmet nájmu bol vrátený v stave dohodnutom v tejto Nájomnej zmluve, je Nájomca povinný na požiadanie Prenajímateľa vykonať ešte pred vrátením predmetu nájmu. Nájomca je pritom povinný použiť farby, materiály atď., ktoré sú porovnateľné a kvalitatívne rovnocenné s tými, ktoré boli použité na predmete nájmu pri Začiatku doby nájmu. Nájomca si môže, po predchádzajúcej dohode s Prenajímateľom, splniť svoje povinnosti uvedené v tomto článku zaplatením požadovanej peňažnej sumy.

- (5) The Lessee shall ensure that the set maximum values of electricity consumption, floor and ceiling load, etc. set by the Lessor are not exceeded.
- (6) If the Lessee fails to meet the foregoing obligations, the Lessor shall be entitled to have the necessary work performed at the Lessee's expense.

- (5) Nájomca zabezpečí, aby sa neprekročili maximálne hodnoty spotreby elektrického prúdu, zaťaženia podlahy a stropu, a pod. stanovené Prenajímateľom.
- (6) Ak si Nájomca nesplní svoje vyššie uvedené povinnosti, má Prenajímateľ právo nechať potrebné práce vykonať na náklady Nájomcu.



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

- (7) The Lessor is entitled to perform improvements, repairs and construction changes necessary for maintaining the leased asset or ŠTÚROVA 4 building, or for danger prevention or damage removal without the prior approval of the Lessee at its own expense. The Lessee is required to ensure that the related premises are available and it may not obstruct or delay the work performance under any condition.
- (7) Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady uskutočňovať vylepšenia, opravy a stavebné zmeny, ktoré budú potrebné na udržanie predmetu nájmu, resp. objektu ŠTÚROVA 4, na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva alebo na odstránenie škôd, aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby dotknuté priestory boli dostupné a nesmie výkonu prác žiadnym spôsobom brániť alebo tieto zdržiavať.

The Lessor is entitled to perform improvements and construction adjustments in order to improve, maintain and/or renovate the ŠTÚROVA 4 building and/or leased asset without the prior approval of the Lessee.

Vylepšenia a stavebné úpravy za účelom vylepšenia, údržby a/alebo modernizácie objektu ŠTÚROVA 4 a/alebo predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť bez súhlasu Nájomcu.

- (8) During the lease term the Lessee is only entitled to perform construction adjustments on the leased asset and technical infrastructure changes after obtaining the prior written approval of the Lessor and, if necessary, after obtaining the prior approval/permit of the relevant building authority.
- (8) Počas doby nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy, ako aj zmeny technickej infraštruktúry iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a ak je to potrebné, aj po predchádzajúcom súhlase/povolení príslušného stavebného úradu.

In such case, the Lessee is solely responsible for respecting the legal regulations and provisions and building and other permits. The Lessee may not commence the foregoing changes until all necessary permits are issued. At the request of the Lessor, the Lessee is obliged to present all necessary permits or prove that it is unnecessary to provide them.

V takomto prípade je za dodržiavanie právnych predpisov, ako aj obstaranie a dodržiavanie stavebných a ostatných povolení zodpovedný výlučne Nájomca. Nájomca nesmie začať s uskutočňovaním takýchto zmien skôr, ako budú vydané všetky potrebné povolenia. Zároveň je na požiadanie Prenajímateľa povinný preukázať tomuto existenciu všetkých potrebných povolení, resp. skutočnosť, že nie je potrebné tieto obstarávať.

Before the performance of such construction alterations, the Contracting parties will agree in a written amendment to this Lease contract on whether the alterations may remain on the leased asset after the lease termination or whether the Lessee is required to restore the leased asset to its original condition. If such amendment to the Lease contract is not concluded, the Lessee must restore the leased asset to its original condition within the lease termination unless the Lessor does not require the Lessee to do so.

Pred vykonaním takýchto stavebných zmien sa Zmluvné strany dohodnú vo forme písomného dodatku k tejto Nájomnej zmluve, či tieto zmeny budú môcť po skončení nájomného vzťahu na predmete nájmu zostať alebo či Nájomca bude povinný navrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu. V prípade, že príslušný dodatok k tejto Nájomnej zmluve uzatvorený nebude, je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu pri skončení nájmu do pôvodného stavu, s



výnimkou prípadu, že by to Prenajímateľ od Nájomcu nepožadoval.

When taking measures of any kind, the Lessee is obliged to respect the interests of the other lessees in the ŠTÚROVA 4 building. In connection with the performance of construction alterations, the Lessee undertakes to protect the Lessor from any damage or complaints from third parties. The Lessee takes sole responsibility for all damages arising to the Lessor or third parties throughout the performance of construction alterations as a result of the construction alterations performed by the Lessee or as a result of the unprofessional performance of such alterations. The Lessee shall be obligated to fulfil the obligations set forth in this paragraph also during the Fit-Out Period.

Nájomca je pri uskutočňovaní akýchkoľvek opatrení povinný brať ohľad na záujmy prípadných ďalších nájomcov objektu ŠTÚROVA 4. V súvislosti s výkonom stavebných úprav sa Nájomca zaväzuje chrániť Prenajímateľa pred vznikom akejkoľvek škody či sťažností tretích osôb. Za škody vzniknuté Prenajímateľovi alebo tretím osobám počas výkonu stavebných úprav Nájomcom alebo v ich dôsledku alebo v dôsledku ich neodborného prevedenia, nesie zodpovednosť výlučne Nájomca. Nájomca je povinnosti uvedené v tomto odseku povinný dodržiavať aj počas Lehoty Fit-outs.

- (9) By approving of the construction alterations performed by the Lessee (including Fit-Outs) in writing, the Lessor also approves of the Lessee's reduction of its tax base by deducting the costs therefrom related to the technical improvement of the leased asset on the condition that the technical improvement of assets corresponds with the effective legislation of the Slovak Republic. The Lessor agrees that it shall not make any claims for the foregoing cost deductions.
- (9) Udelením písomného súhlasu s vykonaním stavebných úprav Nájomcom (vrátane Úprav), dáva Prenajímateľ Nájomcovi zároveň svoj súhlas na zníženie základu dane odpočtom výdavkov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu, a to za podmienky, že sa pritom jedná o technické zhodnotenie majetku v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky. Prenajímateľ súhlasí tiež s tým, že z tohto titulu si vyššie uvedený odpočet výdavkov nebude uplatňovať sám.
- (10) The Lessee is after a previous written agreement with the Lessor entitled to equip the leased asset with its own furniture and equipment at its own expense. Concerning the foregoing furniture and equipment, the Lessee is obliged to move it into the leased asset in an appropriate technical state, provide appropriate permits and remove it and restore the leased asset to its original state after the lease termination, unless otherwise agreed by the Contracting parties in writing. If the Lessee performs any alterations, it shall be obliged to restore the altered object to its original state, respecting all necessary fire prevention measures within the termination of the lease. The provision of point 9 of this Article shall not be affected by this provision.
- (10) Nájomca je po predchádzajúcej písomnej dohode s Prenajímateľom ďalej oprávnený na vlastné náklady vybaviť predmet nájmu vlastným zariadením a vybavením. V súvislosti s týmto zariadením a vybavením je Nájomca povinný vnieť tieto do predmetu nájmu v technicky nezávadnom stave, zaobstaráť prípadné potrebné povolenia a po ukončení nájomného vzťahu tieto odstrániť a obnoviť pôvodný stav, ak si Zmluvné strany písomne nedohodli niečo iné. V prípade akýchkoľvek úprav vykonaných Nájomcom, je Nájomca pri skončení nájmu povinný predmet úprav uviesť opätovne riadne do poriadku, a to za zachovania a splnenia všetkých potrebných protipožiarnych opatrení. Ustanovenie bodu 9 tohto článku nie je týmto ustanovením dotknuté.



- (11) The Lessor is entitled to inspect the Lessee's fulfilment of its maintenance and repair duties and to check the condition of the ŠTÚROVA 4 building at appropriate intervals, however, with respect to the leased asset always only after prior notification of the Lessee.
- (11) Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu dodržiavania povinností údržby a opráv Nájomcu, ako aj vykonať kontrolu stavu objektu ŠTÚROVA 4 v primeraných časových intervaloch, avšak vo vzťahu k predmetu nájmu vždy až po predchádzajúcom upozornení Nájomcu.

If there is a danger of damage caused by unpredictable events (e.g., accidents, natural disaster, etc.), the Lessor shall be entitled to enter the leased asset even without the prior notification of the Lessee.

V prípade, ak hrozí vznik škody v dôsledku nepredvídateľnej udalosti (napr. havárie, živelné pohromy, a pod.), je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.

#### **Article 9 Liability for Damage**

#### **§ 9 Zodpovednosť za škodu**

- (1) The Lessee is liable to the Lessor for damage to the leased asset caused by it and/or by the Guests of the Lessee, due to its breach or neglect of its duty/ies under this Lease contract or the relevant law. The Lessee is also liable for damage caused to other lessees of the ŠTÚROVA 4 building due to its breach or neglect of its duty/ies under this Lease contract or the relevant law.
- (1) Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu na predmete nájmu, ktorú spôsobil sám, a/alebo bola spôsobená Hostami nájomcu, porušením alebo zanedbaním svojej povinnosti/svojich povinností podľa tejto Nájomnej zmluvy alebo príslušného zákona. Nájomca súčasne zodpovedá aj za škodu, ktorú porušením alebo zanedbaním svojej povinnosti/svojich povinností podľa tejto Nájomnej zmluvy alebo príslušného zákona spôsobil iným nájomcom nachádzajúcim sa v objekte ŠTÚROVA 4.
- (2) The Lessee may avoid liability for damage by proving that such breach or neglect of its duty/ies was caused by circumstances beyond its liability.
- (2) Zodpovednosti za škodu sa Nájomca zbaví, ak preukáže, že porušenie alebo zanedbanie povinnosti/i bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.
- (3) The Lessor is liable for damage caused to the Lessee by its breach or neglect of its duties under this Lease contract or the relevant law. The Lessor may avoid liability for damage by proving that the breach or neglect of its duties was caused by circumstances beyond its liability.
- (3) Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorú mu spôsobil porušením alebo zanedbaním svojich povinností podľa tejto Nájomnej zmluvy alebo príslušného zákona. Zodpovednosti za škodu sa Prenajímateľ zbaví, ak preukáže, že porušenie alebo zanedbanie povinností bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.
- (4) A circumstance beyond liability shall be deemed an obstacle that occurred independently of the intent of the obliged party and which prevents this party from fulfilling its obligation, if it could not be
- (4) Za okolnosť vylučujúcu zodpovednosť sa považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni jej v splnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná strana túto



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

reasonably assumed that the obliged party could have averted or overcome this obstacle or its consequences, or that this party could have foreseen such obstacle at the time when the obligation was established.

prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala.

- (5) The circumstances excluding the liability of the Lessor are deemed to include e.g. traffic changes, roadwork, roadblocks, exposure to noise, smell or dust, floods and other natural disasters, delays/failures in provision of electricity, gas, water or any other media secured by the respective providers of such services unless such disturbance is caused by measures directed from the Lessor that the Lessee is not obliged to endure pursuant to the legal provisions or provisions of this Lease contract.

- (5) Za okolností vylučujúce zodpovednosť Prenajímateľa sa považujú napr. vylúčenie dopravy, rozkopávky, cestné zátarasy, zaťaženie zvukom, zápachom a prachom, záplavy a ostatné živelné pohromy, omeškanie/výpadky v dodávaní elektriny, plynu, vody alebo akýchkoľvek iných energií dodávaných príslušnými dodávateľmi takýchto služieb s výnimkou prípadu, že takéto narušenie je spôsobené opatreniami nariadenými Prenajímateľom, ktoré Nájomca nie je na základe zákonných ustanovení alebo úpravy obsiahnutej v tejto Nájomnej zmluve povinný strpieť.

**Article 10**

**Liability for Damage to the ŠTÚROVA 4 building**

- (1) If the ŠTÚROVA 4 building in which the leased asset is located is partially or completely damaged, through no fault of the Lessor and the Lessee is unable to use the leased asset further due to this damage, the Lessor is not obliged to enable the Lessee to use the leased asset within the period of three months and the Lessee is not obliged to use the leased asset or pay the rent within the given period of time.
- (2) The Lessee is entitled to withdraw from this Lease contract if the Lessor does not declare within the foregoing period of time whether the ŠTÚROVA 4 building will be restored to its original state and available for use. In the event that the Lessor declares that the ŠTÚROVA 4 building will not be restored to its original state and available for use, the lease term shall be terminated with effect as to the date of delivery of mentioned Lessor's declaration to the Lessee. If the Lessor expresses its interest in reconstructing the ŠTÚROVA 4 building, the Lease contract shall remain in force and effect for the period

**§ 10**

**Zodpovednosť za zničenie objektu ŠTÚROVA 4**

- (1) Pri úplnom zničení alebo čiastočnom poškodení budovy – objektu ŠTÚROVA 4, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, za ktoré nezodpovedá Prenajímateľ a v dôsledku ktorého Nájomca nemôže ďalej užívať predmet nájmu, nie je Prenajímateľ počas doby troch mesiacov povinný umožniť Nájomcovi užívanie predmetu nájmu a Nájomca nie je počas uvedenej doby povinný predmet nájmu užívať ako ani platiť nájomné.
- (2) Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Nájomnej zmluvy, ak sa Prenajímateľ vo vyššie uvedenej lehote nevyjadrí, či objekt ŠTÚROVA 4 uvedie do pôvodného, užívania schopného stavu, alebo nie. V prípade, že z Prenajímateľovho vyjadrenia vyplynie, že objekt ŠTÚROVA 4 do pôvodného, užívania schopného stavu neuvedie, skončí sa nájomný vzťah automaticky s účinnosťou ku dňu doručenia uvedeného vyjadrenia Prenajímateľa. V prípade, že z Prenajímateľovho vyjadrenia vyplynie, že má záujem objekt ŠTÚROVA 4 opätovne zrekonštruovať, zostáva nájomný vzťah po



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

which will be necessary for the reconstruction, however the Lessee shall not be obliged to pay the rent during such period of reconstruction in case the Lessee shall not be able (based on such circumstances) to use the lease asset in its entirety. In case the Lessee shall be able to use part of the leased asset during such construction period, the Lessee shall be obliged to pay the rent determined aliquoted in the part of the area of the leased asset which the Lessee can use. Under these circumstances, the Lessee is entitled to withdraw from this Lease contract only in case it cannot be reasonably expected from the Lessee to accept that the lease relationship remains in force and effect. The Lessee is entitled to withdraw from this Lease contract under the conditions stipulated in this point thereof not later than within 4 weeks of its receipt of the Lessor's resolution to reconstruct the ŠTÚROVA 4 building in which the leased asset is situated.

**Article 11  
Insurance**

- (1) The Lessor shall insure the leased asset with liability insurance for the building owner at standard market conditions (All Risk Insurance, Property Owners Liability Insurance and Terrorism Insurance) as well as other various asset insurances. The Lessor is entitled to alter the scope of insurance at any time. The Lessee shall bear all expenses for the mentioned insurance proportionally pursuant to Article 5, point 2, letter i) of this Lease contract.

The Lessee is obliged to duly and promptly inform the Lessor of the occurrence of further possible threatening circumstances. If the Lessee fails to do so, it shall be responsible to the Lessor for the damage caused thereby. If any special requirements of the provider of the insurance arise in connection with the performance of business activities of the Lessee, any costs for the fulfilment of such requirements shall be borne by the Lessee.

dobu, ktorá bude na to potrebná, v platnosti a účinnosti, pričom Nájomca počas takejto doby rekonštrukcií nebude povinný platiť nájomné za predmet nájmu, ak nebude môcť z uvedeného dôvodu užívať predmet nájmu v celosti. V prípade, ak však bude predmet nájmu môcť užívať Nájomca čiastočne, Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné určené alikvotne a to v časti podlahovej plochy predmetu nájmu, ktorý Nájomca môže užívať. Nájomca je v takom prípade oprávnený odstúpiť od Nájomnej zmluvy len ak od neho nemožno rozumne požadovať, aby zotrvanie nájomného vzťahu akceptoval. Nájomca je v súlade s týmto bodom Nájomnej zmluvy oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť najneskôr v lehote 4 týždňov odo dňa doručenia Prenajímateľovho rozhodnutia o opätovnej rekonštrukcii objektu ŠTÚROVA 4, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

**§ 11  
Poistenie**

- (1) Prenajímateľ obstaráva pre predmet nájmu poistenie vlastníka budovy za štandardných trhových podmienok (komplexné rizikové poistenie, poistenie zodpovednosti majiteľa nehnuteľnosti, poistenie proti terorizmu) ako aj rozličné iné poistenia majetku. Prenajímateľ je oprávnený rozsah predmetu poistenia kedykoľvek meniť. Nájomca znáša v zmysle ustanovenia § 5 bod 2 písm. i) tejto Nájomnej zmluvy náklady na uvedené poistenie pomerne.

Nájomca je povinný riadne a včas informovať Prenajímateľa o výskyte prípadných ďalších, nebezpečenstvo zvyšujúcich okolností. V prípade ak Nájomca túto povinnosť nesplní, zodpovedá Prenajímateľovi za škodu týmto spôsobenú. Ak v súvislosti s výkonom prevádzky Nájomcu vystanú špeciálne požiadavky poisťovne, znáša náklady na ich splnenie Nájomca.



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

- (2) The Lessee is obliged, no later than from the Handover Date, to conclude a general liability insurance policy for insurance against damage caused by its activities and liability insurance against damage caused by its operations in the leased asset and by dealing with substances that could jeopardize the environment and water. The Lessee is obliged to conclude a liability insurance (including liability for damage caused to third parties) agreement with a renowned insurance company authorized to conduct business in the field of insurance in the Slovak Republic. The insurance shall cover the risk of damage to the leased asset. The payments covered by the insurance should comprise not less than EUR 500.000 for damage to persons, objects and assets.
- (2) Nájomca je, najneskôr odo Dňa odovzdania, povinný mať uzatvorenú poistnú zmluvu na poistenie svojej všeobecnej zodpovednosti za škodu spôsobenej jeho činnosťou a zodpovednosti za škodu spôsobenej prevádzkou v predmete nájmu, osobitne aj z nakladania s látkami ohrozujúcimi životné prostredie a vodu. Nájomca je povinný uzavrieť poistnú zmluvu, ktorou sa poisťuje jeho zodpovednosť za škodu (vrátane zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám) s renomovanou poisťovňou oprávnenou podnikat' na území Slovenskej republiky v oblasti poisťovníctva. Poistenie musí pokrývať aj riziko poškodenia predmetu nájmu. Čiastky kryté poistením musia predstavovať najmenej 500.000,- EUR za škody na osobách, veciach a majetku.

The Lessee is also obliged, no later than from the Commencement of Lease, to conclude an insurance policy for insurance of its property (including Fit-Outs), equipment, working inventory, operating and other equipment brought by the Lessee to the leased asset, in an appropriate amount and against all damages and risks. The Lessee is obliged to maintain the foregoing insurance policies in force and effect throughout the entire lease term and to prove to the Lessor, no later than on the Handover Date or on the Commencement of Lease, depending on which insurance policy it concerns (with the exception of Fit-Outs, for which the insurance must be proved no later than 15 days after the Commencement of Lease), and each time without undue delay at the Lessor's request, that the foregoing insurance policies comply with the terms and conditions of the insurance as set forth in this Lease contract.

Nájomca je okrem toho, najneskôr odo dňa Začiatku doby nájmu, povinný mať uzatvorenú poistnú zmluvu na poistenie svojho majetku (vrátane Úprav), zariadenia, pracovného inventáru, prevádzkového a iného vybavenia vneseného Nájomcom do predmetu nájmu, a to v primeranej výške a voči všetkým škodám a rizikám. Nájomca je povinný, vyššie uvedené poistné zmluvy počas celej doby trvania nájomného vzťahu udržiavať platné a účinné a preukázať Prenajímateľovi, najneskôr v Deň odovzdania, resp. v deň Začiatku doby nájmu, podľa toho, o ktoré poistenie sa jedná (s výnimkou Úprav, ku ktorým je povinný poistenie preukázať najneskôr do 15 dní odo dňa Začiatku doby nájmu), a zakaždým bez zbytočného odkladu na požiadanie Prenajímateľa, že uvedené poistné zmluvy spĺňajú podmienky poistenia v zmysle tejto Nájomnej zmluvy.

- (3) The Lessee's co-pay on the policy may not exceed the standard amount of a co-pay agreed on the insurance market of the Slovak Republic concerning the same insurance policy type.
- (3) Spoluúčasť Nájomcu nesmie v poistnej zmluve presahovať obvyklú výšku spoluúčasti, ktorá sa dojednáva na poistnom trhu v Slovenskej republike, pri rovnakom druhu poistnej zmluvy.
- (4) The Lessee is obliged to respect all duties and obligations resulting from the insurance agreement concluded by the Lessee pursuant
- (4) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti a záväzky vyplývajúce z poistnej zmluvy uzatvorenej Nájomcom podľa ods. 2



to Article 2 of this Article 11, all generally binding legal acts, and to take all measures and perform all activities that are necessary in order for the insurance agreement to remain in force and effective and for the insurer to provide insurance benefits in the full amount in the event of an insurance claim.

## Article 12 Lease Termination

- (1) The lease is terminated after the expiration of the lease term.
- (2) The lease is also terminated after the mutual agreement of the Contracting parties in writing.
- (3) The Lessor may terminate this Lease contract before the expiration of the lease term due to the reasons defined in § 9, Article 2 of Act No. 116/1990 Coll. on the lease and sublease of non-residential premises (hereinafter "AoLNP").
- (4) The Lessee may terminate the Lease contract before the expiration of the lease term due to the reasons defined in § 9, point 3 of AoLNP.
- (5) In addition to the termination grounds set out in point 4 of this Article, the Lessee shall be entitled to terminate this Lease Agreement without giving any reason (*break option*) on two occasions, provided that the following conditions are met: (i) for the first exercise of the break option, at least 36 months of the lease term have elapsed on the last day of the termination notice period and the termination notice is delivered to the Lessor no later than on the last day of the 27th month of the lease term (including), or (ii) for the second exercise of the break option, at least 48 months of the lease term have elapsed on the last day of the termination notice period and the termination notice is delivered to the Lessor no later than on the last day of the 39th month of the lease term (including). In both cases, the notice period shall be 9 months following delivery of the notice to the Lessor. If such notice is not delivered to Lessor under the conditions

tohto § 11 a všeobecne záväzných právnych predpisov a vykonať všetky opatrenia a úkony potrebné na to, aby poistná zmluva zostala v platnosti a účinnosti a poisťiteľ poskytol poistné plnenie v plnej výške v prípade vzniku poistnej udalosti.

## § 12 Skončenie nájmu

- (1) Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- (2) Nájom tiež zaniká vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán.
- (3) Prenajímateľ môže túto Nájomnú zmluvu vypovedať pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „ZoNNP“).
- (4) Nájomca môže túto Nájomnú zmluvu vypovedať pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 ZoNNP.
- (5) Nájomca je okrem výpovedných dôvodov uvedených v bode 4 tohto článku oprávnený vypovedať túto Nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu (tzv. *break option*) pri dvoch príležitostiach, a to za dodržania nasledovných podmienok: (i) pri prvom uplatnení práva na break option v posledný deň výpovednej lehoty uplynulo najmenej 36 mesiacov doby nájmu a výpoveď bude Prenajímateľovi doručená najneskôr v posledný deň 27. mesiaca doby nájmu (vrátane), alebo (ii) pri druhom uplatnení práva na break option v posledný deň výpovednej lehoty uplynulo najmenej 48 mesiacov doby nájmu a výpoveď bude Prenajímateľovi doručená najneskôr v posledný deň 39. mesiaca doby nájmu (vrátane). V oboch prípadoch bude výpovedná lehota v trvaní 9 mesiacov nasledujúcich po doručení výpovede Prenajímateľovi. V prípade, ak Prenajímateľovi nebude



specified herein, Lessee's right to terminate this Lease contract pursuant to this point shall expire.

výpoveď doručená za dodržania podmienok tohto bodu, právo Nájomcu vypovedať túto Nájomnú zmluvu podľa tohto bodu zaniká.

- (6) In the event of the lease termination pursuant to points 3 and 4 of this Article (i.) the Contracting parties have agreed on a notice period of 3 months (except for the termination reason referred to in § 9, point 2, letter b) of AoLNP, for which a notice period of 1 month have been agreed upon by the Contracting parties) and (ii.) the notice period shall start on the first day of the month following the delivery of the notice to the other Contracting party.
- (6) V prípadoch skončenia nájmu uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku (i) bola Zmluvnými stranami dohodnutá výpovedná lehota 3 mesiace (s výnimkou výpovedného dôvodu uvedeného v § 9 ods. 2 písm. b) ZoNNP, pre ktorý bola Zmluvnými stranami dohodnutá výpovedná lehota 1 mesiac) a (ii) výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
- (7) The lease shall also be terminated upon the immediate withdrawal. The Lessee shall be entitled to withdraw from this Lease contract only in cases stipulated in the Article 10 of this Lease contract. The Lessor shall be entitled (but not obliged) to withdraw from this Lease contract in following cases:
- (7) Nájom sa skončí tiež okamžitým odstúpením. Nájomca je oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť výlučne len v prípadoch uvedených v § 10 tejto Nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený (nie však povinný) od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť v nižšie uvedených prípadoch:
- a) a petition for bankruptcy was filed against the Lessee or a bankruptcy order was announced on the assets of the Lessee or such bankruptcy order on the assets of the Lessee was declined due to a lack of assets,
  - a) voči Nájomcovi bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo na majetok Nájomcu bol vyhlásený konkurz, alebo bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu pre nedostatok majetku,
  - b) the relevant court decided on the dissolution of the Lessee,
  - b) príslušný súd rozhodol o zrušení Nájomcu,
  - c) the Lessee's founder decided on its dissolution, division or merger,
  - c) zriaďovateľ Nájomcu rozhodol o zrušení, rozdelení alebo splynutí Nájomcu,
  - d) the Lessee's competence to perform its activities related to the purpose of lease under this Lease contract is dissolved;
  - d) zanikne spôsobilosť Nájomcu vykonávať činnosti súvisiacej s účelom nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy,
  - e) the Lessee is terminated, cancelled or dissolved in any manner other than as provided in (c) above;
  - e) dôjde k zániku, zrušeniu alebo rozdeleniu Nájomcu akýmkoľvek iným spôsobom, než spôsobom uvedeným v písm. c) vyššie,
  - f) the Lessee falls into arrears of more than 4 weeks (following the Lessor's written notification) with the provision or supplementation of the employed security according to Article 6 herein,
  - f) dôjde k omeškaniu Nájomcu s poskytnutím alebo doplnením použitej zábezpeky v zmysle § 6 tejto Nájomnej zmluvy o viac ako 4 týždne po písomnej výzve Prenajímateľa,
  - g) the Lessee shall not start to implement Fit-Outs or shall not continue in their implementation or the Lessee shall cause the Fit-Outs period not to expire within 3 months after the Handover Date,
  - g) Nájomca nezačne alebo nepokračuje s vykonávaním Úprav v zmysle tejto Nájomnej zmluvy alebo spôsobí, že Lehota Fit-outs neskončí najneskôr do 3 mesiacov odo Dňa odovzdania,



- h) the Lessee does not meet its obligations resulting from this Lease contract in spite of the prior written notification by the Lessor,
  - i) the Lessee's declaration in Article 15 point 11 of this Lease contract proves to be untrue;
  - j) other cases specified in this Lease contract.
- h) Nájomca si nesplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Nájomnej zmluvy, a to aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa,
  - i) vyhlásenie Nájomcu uvedené v § 15 bode 11 tejto Nájomnej zmluvy sa ukáže byť nepravdivé;
  - j) iných prípadoch uvedených v tejto Nájomnej zmluve.

In the event of withdrawal from this Lease contract, the Contracting parties shall agree to terminate the contract with *ex nunc* effect, i.e., on the day on which the notice concerning the lease termination is delivered to the other Contracting party. The lease termination by the Lessor according to this point (with exception of the case mentioned in letter h) and f) shall not require prior notification of Lessor.

V prípade odstúpenia od tejto Nájomnej zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomná zmluva sa zruší s účinkami *ex nunc*, t. j. ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení od tejto Nájomnej zmluvy druhej Zmluvnej strane. K odstúpeniu Prenajímateľa podľa tohto bodu (s výnimkou písm. h) a f) sa pritom nevyžaduje predchádzajúce upozornenie Prenajímateľa.

- (8) Within three months prior to the lease termination, the Lessee is obliged to enable the Lessor or other parties interested in the subsequent lease to perform inspections of the leased premises in the presence of the Lessor or their representative; the Lessee shall also be entitled to participate in the inspection.
  - (8) Nájomca je povinný tri mesiace pred skončením nájmu umožniť Prenajímateľovi, resp. jeho záujemcovi o ďalší prenájom obhliadky prenajatých priestorov v prítomnosti Prenajímateľa alebo jeho zástupcu, pričom je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
- (9) Pursuant to point 10 of this Article, after the lease termination, the Lessee is obliged to hand over the leased asset in its original state (i.e. in state in which the lease asset was as of the Handover Date), taking into account standard wear, including the removal of structural modifications (in particular, Fit-Outs), except for those that cannot be removed without damaging the rest of the subject of the lease or without financial or economic negative impact on the core of the ŠTÚROVA 4 building, free from all movables installed by the Lessee, clean and freshly painted, as well as all keys and other access equipment (magnetic cards, code equipment, etc.) unless the Lessor stipulates in writing that the Lessee is not obliged to remove the Fit-Outs or other structural modifications to the leased asset. The Lessee is obliged to fulfil the above obligations at its own expense and responsibility.
  - (9) Po skončení nájmu je Nájomca v súlade s bodom 10 tohto článku povinný odovzdať predmet nájmu v pôvodnom stave (t.j. v stave v akom sa predmet nájmu nachádzal ku Dňu odovzdania) s prihliadnutím na bežné opotrebenie, vrátane odstránenia stavebných úprav (najmä Úprav) s výnimkou tých, ktoré nemôžu byť odstránené bez poškodenia zvyšku predmetu nájmu, resp. bez finančného alebo hospodársky negatívneho dopadu na jadro objektu ŠTÚROVA 4, vyprázdnžený od všetkých Nájomcom vnesených hnutel'ných predmetov, vyčistený a čerstvo vymaľovaný, vrátane všetkých kľúčov, či iných prístupových zariadení (magnetické karty, kódovacie zariadenia, a pod.), pokiaľ Prenajímateľ písomne neurčí, že Nájomca nie je povinný odstrániť Úpravy, príp. aj iné stavebné úpravy predmetu nájmu. Nájomca je povinný si vyššie uvedené povinnosti splniť na vlastné náklady a zodpovednosť.



The Contracting parties agree that the construction alterations performed by the Lessee within the lease term, which the Lessee is not obliged to remove on the basis of the Lessor's written instruction pursuant to the preceding paragraph (and which the Lessee fails to remove by the date of termination of the lease term) as well as building alterations that may not be removed without damage to the rest of the leased asset or without a negative financial and/or economic impact on the core of the ŠTÚROVA 4 building shall be transferred to the Lessor's property after the lease termination upon payment of the fixed one-off amount of 50 EUR to the Lessee. Unless the Contracting parties have agreed otherwise, the Lessor is entitled to the partial or entire restoration of leased asset to its original state at the expense of the Lessee.

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomcom vykonané stavebné úpravy počas trvania doby nájmu, ktoré Nájomca na základe písomného určenia Prenajímateľa v zmysle predchádzajúceho odseku nie je povinný odstrániť (a tieto Nájomca do dňa skončenia nájmu neodstráni), ako aj stavebné úpravy ktoré nemôžu byť odstránené bez poškodenia zvyšku predmetu nájmu, resp. bez finančného alebo hospodársky negatívneho dopadu na jadro objektu ŠTÚROVA 4, prechádzajú po ukončení nájomného vzťahu do vlastníctva Prenajímateľa, a to na základe zaplataenia fixnej jednorazovej sumy vo výške 50,- EUR Nájomcovi. Ak sa Zmluvné strany nedohodli inak, Prenajímateľ má tiež právo na čiastočné alebo úplné uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu, a to na náklady a zodpovednosť Nájomcu.

(10) In the event of the regular lease termination or an early lease termination, the Lessee is obliged to hand over the leased asset on the last day of the lease term (except in the event of immediate withdrawal) or notice period pursuant to point 9 of this Article, and the Contracting parties shall sign the handover and takeover protocol. In the event of immediate withdrawal pursuant to this Lease contract, the Lessee shall be obliged to hand over the leased asset within 30 days following the day of delivery of the withdrawal to the Lessee. If the Lessee breaches this duty, it shall be obliged to pay to the Lessor the contractual penalty in the amount of 6 months' rent and the sum of the biannual operating costs, whereby the right of the Lessor to compensation of damage caused as a result of violation of the obligation, to which the contractual penalty relates, shall remain preserved in the amount exceeding the contractual penalty. The Lessee shall also be responsible for all other damages and disadvantages associated with the late cleaning and handing over of the leased asset. The Lessee shall, in such a case, also be obliged to pay to the Lessor the compensation for using for the whole period within which the leased asset was being used by the Lessee,

(10) V prípade riadneho alebo predčasného skončenia nájmu je Nájomca povinný v posledný deň doby nájmu (s výnimkou okamžitého odstúpenia) alebo výpovednej lehoty, odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s bodom 9 tohto článku, pričom o jeho odovzdaní podpíšu Zmluvné strany odovzdávací a preberací protokol. V prípade okamžitého odstúpenia v zmysle tejto Nájomnej zmluvy, je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v lehote 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia Nájomcovi. Ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 6-mesačného nájomného a sume polročných prevádzkových nákladov, pričom nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením povinností, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, ostáva zachovaný vo výške prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Nájomca rovnako tak zodpovedá za všetky ostatné škody a nevýhody súvisiace s oneskoreným vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu. Nájomca je v takomto prípade taktiež povinný zaplatiť Prenajímateľovi náhradu za celú dobu užívania predmetu nájmu, t. j. až do doby odovzdania predmetu nájmu Prenajímateľovi v zmysle odovzdávacieho a preberacieho



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

i.e. until the handing over of the leased asset to the Lessor in accordance with the handover and takeover protocol. For the purposes of calculation of the respective compensation for using, the Lessor shall use the amount of the rent agreed in this Lease contract as well as the amount of the operating costs agreed in this Lease contract.

protokolu. Pri výpočte náhrady za užívanie bude Prenajímateľ vychádzať z nájomného dojednaného za predmet nájmu z v tejto Nájomnej zmluve ako aj z dojednanej sumy prevádzkových nákladov.

- (11) After the expiration of the deadline for handing over the leased asset, the Lessor shall be entitled to prohibit the Lessee, the Guests of the Lessee and any third parties from entering the leased asset, including the ŠTÚROVA 4 building. The Lessor shall enable the Lessee access to the premises only if accompanied by a representative of the Lessor and solely for the purpose of cleaning the relevant premises.
- (11) Prenajímateľ je oprávnený po márnom uplynutí lehoty na odovzdanie predmetu nájmu zamedziť Nájomcovi, Hostom Nájomcu a akýmkoľvek tretím osobám vstup do predmetu nájmu, vrátane objektu ŠTÚROVA 4. Prenajímateľ umožní vstup Nájomcovi do týchto priestorov len v prítomnosti zástupcu Prenajímateľa a výlučne za účelom vykonania úkonov smerujúcich k vyprataniu dotknutých priestorov.
- (12) Should the Lessee use the leased asset after the expiration of the lease term, the Lessor is entitled to cut off the delivery of electricity, water, gas and other energies. Should the Lessee fail to hand over the leased asset to the Lessor after the expiration of the deadline for handing over the leased asset, such holding over of the leased asset shall under no conditions be construed as consent for the Lessee to retain possession of the leased asset or as a reason for renewal of this Lease contract.
- (12) Ak Nájomca užíva predmet nájmu aj po uplynutí doby nájmu, je Prenajímateľ oprávnený odstaviť mu prívod elektrickej energie, vody, plynu a ostatných energií. Ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi predmet nájmu po uplynutí lehoty na odovzdanie predmetu nájmu, takáto držba predmetu nájmu nebude za žiadnych okolností znamenať súhlas s držbou predmetu nájmu Nájomcom ako ani nebude za žiadnych okolností dôvodom pre obnovu tejto Nájomnej zmluvy.
- (13) The Contracting parties expressly agree that any reasons for termination of this Agreement by the Lessee other than those expressly stated herein are excluded to the fullest extent permitted by applicable law.
- (13) Zmluvné strany výslovne súhlasia, že akékoľvek iné dôvody ukončenia tejto Zmluvy zo strany Nájomcu ako tie, ktoré sú v Zmluve výslovne uvedené, sú v najširšom rozsahu prípustnom aplikovateľnými právnymi predpismi vylúčené.
- (14) The Contracting parties have mutually agreed that if the Lessee breaches an obligation for which the Lessor is entitled to terminate this Lease contract or withdraw from this Lease contract before the expiry of the lease term, i.e. before the expiry of 60 months from the Commencement of Lease pursuant to this Lease contract, the Lessor shall be entitled to claim a contractual penalty against the Lessee in the amount of twelve times the current
- (14) Zmluvné strany sa navzájom dohodli, že v prípade, ak Nájomca poruší povinnosť, pre ktorú je Prenajímateľ oprávnený vypovedať túto Nájomnú zmluvu alebo od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť pred uplynutím doby nájmu t.j. pred uplynutím 60 mesiacov odo dňa Začiatku doby nájmu v zmysle tejto Nájomnej zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa sume dvanásť násobku



monthly rent under this Lease contract for the entire leased asset.

aktuálnej výšky mesačného nájomného podľa tejto Nájomnej zmluvy za celý predmet nájmu.

### **Article 13** **Sublease of the leased asset**

- (1) The Lessee is not entitled to sublease the leased asset without the prior written consent of the Lessor; however, the Lessor is not entitled to refuse such consent without proper justification, especially if the sublease (i) is closely related to the purpose of the Lease, (ii) is in accordance with the permits necessary for the performance of the Lessee's activities (mainly sale of small refreshments, books and so on), (iii) complies with the permits relating to the leased asset (e.g., occupancy permit), and (iv) does not cause and/or is not capable of causing a breach of the Landlord's obligations under the applicable law and/or its contractual relationships with other lessees.
- (2) The Lessor acknowledges and agrees that the leased asset may be used by external entities for their presentations and events, but only after prior written notice of such event to the Lessor at least 3 business days in advance, and always only in the presence and under the responsibility of the Lessee, in accordance with the purpose of the lease and within the scope of the main tasks of the Lessee, for the purpose of which it was established.
- (3) The Lessee is not entitled, without prior written consent of the Lessor, to establish its registered office at the address of the ŠTÚROVA 4 building.

### **Article 14** **Other Rights and Obligations**

- (1) The Lessor is not liable for damage to objects placed in the leased asset if the damage was caused due to theft, natural disaster or other damage.
- (2) The Lessee may not, without prior written consent of the Lessor, assign or transfer any of the rights or transfer any obligation arising to

### **§ 13** **Podnájom predmetu nájmu**

- (1) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; Prenajímateľ však nie je oprávnený takýto súhlas odoprieť bezdôvodne, ak podnájom (i) úzko súvisí s účelom nájmu, (ii) je v súlade s povoleniami potrebnými pre výkon činnosti Nájomcu (najmä predaj drobného občerstvenia, kníh a pod.), (iii) je v súlade s povoleniami týkajúcimi sa predmetu nájmu (napr. kolaudačné povolenie), a (iv) nezapríčiní a/alebo nie je spôsobilý zapríčiniť porušenie povinností Prenajímateľa vyplývajúcich mu zo zákona a/alebo zo zmluvných vzťahov s ostatnými nájomcami.
- (2) Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v predmete nájmu sa môžu konať prezentácie a podujatia externých subjektov, avšak vždy až po predchádzajúcom písomnom oznámení o konaní sa takéhoto podujatia Prenajímateľovi najneskôr 3 pracovné dni vopred, a vždy len za prítomnosti a na zodpovednosť Nájomcu, v súlade s účelom nájmu a v rozsahu hlavných úloh Nájomcu, na účel ktorých bol zriadený.
- (3) Nájomca nie je oprávnený, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, zriadiť si na adrese objektu ŠTÚROVA 4 svoje sídlo.

### **§ 14** **Ostatné práva a povinnosti**

- (1) Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú na veciach umiestnených v predmete nájmu, ak tieto škody boli spôsobené odcudzením, živelnou udalosťou alebo iným poškodením.
- (2) Nájomca nie je oprávnený, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, postúpiť alebo previesť



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

it under this Lease contract to any other person. If the Lessee shall do so, in contrary to this provision of the Lease contract, the Lessor shall be entitled to withdraw from this Lease contract.

akékoľvek svoje pohľadávky alebo práva vyplývajúce mu z Nájomnej zmluvy. Ak tak Nájomca vykoná v rozpore s týmto ustanovením Nájomnej zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.

- (3) The Lessee is obliged to use the leased asset during the lease term in compliance with generally binding legal regulations, Slovak technical standards and hygienic, safety and fire prevention regulations effective in the Slovak Republic, to prevent damage to the assets, and the life and health of people. The Lessee may not use environmentally harmful substances, methods or equipment regarding fumes, noise and vibrations or otherwise above the level of tolerance pursuant to the relevant standards valid and effective in the Slovak Republic.
- (3) Nájomca je počas doby nájmu povinný predmet nájmu užívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb, pričom nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných a účinných na území Slovenskej republiky.
- (4) The Lessee is obliged to fulfil all obligations associated with generally binding legal regulations concerning safety and health protection at work and fire prevention, according to which the Lessee shall ensure safety and health protection at work and fire prevention with full responsibility in leased asset.
- (4) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarňa ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v predmete nájmu a bude za ne v plnej miere zodpovedať.
- (5) The Lessee is obliged to fulfil all appropriate and necessary measures for maintaining safety and health protection at work concerning the people present in leased asset as well as measures for the protection of assets located in leased asset.
- (5) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky primerané a potrebné opatrenia na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase trvania doby nájmu budú nachádzať v predmete nájmu ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
- (6) If the Lessee causes damage to the Lessor or third parties in the leased asset and/or any of its parts, the Lessee shall be obliged to indemnify it immediately.
- (6) Pokiaľ spôsobí Nájomca v predmete nájmu a/alebo v ktorejkoľvek jeho časti Prenajímateľovi a/alebo tretím osobám škodu, je povinný ju bezodkladne nahradiť.
- (7) The Lessee undertakes to keep confidential all facts related to this Lease contract, the content of negotiations prior to the conclusion of the Lease contract, its individual provisions, as well as correspondence of the Contracting parties carried out in connection with this Lease contract. The above-mentioned obligation shall not apply to the Lessee if:
- (7) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa tejto Nájomnej zmluvy, o obsahu rokovaní, ktoré predchádzali jej uzavretiu, o jej jednotlivých ustanoveniach, ako aj o korešpondencii Zmluvných strán vykonanej v súvislosti s touto Nájomnou zmluvou. Uvedená



- povinnosť sa na Nájomcu nevzťahuje v prípade, ak:
- a) the Lessee has a contrary obligation stipulated by generally binding legal regulations and/or by a final and enforceable decision of a public authority;
  - a) má Nájomca opačnú povinnosť stanovenú všeobecne záväznými právnymi predpismi a/alebo právoplatným a vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej moci;
  - b) the above-mentioned facts and information are disclosed by the Lessee to natural/legal persons who have a duty of confidentiality under applicable law or under the contract;
  - b) vyššie uvedené skutočnosti a informácie Nájomca poskytne fyzickým/právnickým osobám, ktoré majú z platných právnych predpisov alebo zmluvou stanovenú povinnosť mlčanlivosti;
  - c) the above-mentioned facts and information become publicly known or available other than through a breach of the Lessee's obligations under this Article or are disclosed by the Lessor; and/or
  - c) sa vyššie uvedené skutočnosti a informácie stanú verejne známymi či dostupnými inak ako porušením povinností Nájomcu vyplývajúcich mu z tohto článku alebo ich zverejnil Prenajímateľ; a/alebo
  - d) the disclosure of the above-mentioned facts and information is reasonably related to the proper performance, fulfilment, exercise or enforcement of any obligation or right under this Lease contract.
  - d) sprístupnenie uvedených skutočností a informácií v nevyhnutnom rozsahu súvisí s riadnym plnením, výkonom, uplatňovaním alebo vymáhaním povinností alebo práv podľa tejto Nájomnej zmluvy.
- (8) The Lessor is not obliged to consider the competition interests of the individual lessees of the ŠTÚROVA 4 building.
- (8) Prenajímateľ nie je povinný prihliadať na súťažné záujmy jednotlivých nájomcov objektu ŠTÚROVA 4.
- (9) Concerning the fact that the Lessor's mother company is an investment company which is subject to special state control according to the legal regulations of the Federal Republic of Germany and protects the interests of its mutual fund shares owners, the Lessee hereby undertakes to cooperate in the event of changes and amendments to this Lease contract required by the German Federal Authority for Financial Services Supervision (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-Aufsicht*). The changes and amendments shall be executed to the extent that they shall not affect the framework economic terms and conditions within this Lease contract.
- (9) Vzhľadom na skutočnosť, že materská spoločnosť Prenajímateľa je investičnou spoločnosťou, ktorá podlieha osobitnému štátnemu dohľadu podľa právnych predpisov Spolkovej republiky Nemecko a chráni záujmy majiteľov svojich podielových listov, Nájomca sa týmto zaväzuje spolupracovať pri zmenách a dodatkoch k tejto Nájomnej zmluve, ktoré budú potrebné na základe nariadení nemeckého Spolkového úradu pre dozor nad finančnými službami (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-Aufsicht*), avšak len v rozsahu, v akom sa tým nezmenia rámcové ekonomické podmienky tejto Nájomnej zmluvy.
- (10) If necessary, according to the relevant provisions of German Investment Law, e.g. for the purpose of the additional valuation of the ŠTÚROVA 4 building, etc, the Lessor or persons authorized by the Lessor shall be
- (10) Prenajímateľ, resp. osoby nim poverené, sú oprávnené vstupovať do predmetu nájmu, predovšetkým ak je to potrebné v zmysle príslušných ustanovení nemeckého investičného práva, napr. za účelom



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

entitled to enter the leased asset. The Lessee hereby grants its consent to the Lessor to provide this Lease contract to the supervisory authorities according to German Investment Law.

dodatočného ocenenia objektu ŠTÚROVA 4 a pod. Nájomca týmto ďalej udeľuje svoj súhlas na to, aby Prenajímateľ zverejnil túto Nájomnú zmluvu úradom dohľadu v súlade s nemeckým investičným právom.

- (11) The Lessee undertakes to use the leased asset solely within the scope of its activities for which it was established, exclusively for the purpose of the lease. The Lessee also undertakes to perform all actions and take all measures necessary in order to uphold its competence (its capacity, license, authority and any other necessary authorisations) to perform activities related to the purpose of the lease under this Lease contract and to restrain from taking any steps that lead or may lead to the loss and/or dissolution of its competence as described in the previous sentence of this point.
- (11) Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať výlučne v rámci výkonu svojej činnosti, na ktorú bol zriadený, a to výlučne na účel nájmu. Rovnako tak sa Nájomca zaväzuje, že uskutoční všetky úkony a prijme všetky opatrenia potrebné na to, aby jeho spôsobilosť v predmete činnosti súvisiacej s účelom nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy (jeho oprávnenia, licencie, a akékoľvek iné potrebné autorizácie) ostala zachovaná, ako aj, že sa zdrží akýchkoľvek konaní, ktoré vedú alebo môžu viesť k strate a/alebo zániku jeho spôsobilosti podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.
- (12) The Lessor may unilaterally set off its any receivable owed to it by the Lessee arising out of this Lease contract against any claims owed by the Lessee to the Lessor. In other cases, set-off shall not be possible unless the Contracting parties agree otherwise on a case-by-case basis.
- (12) Prenajímateľ je oprávnený jednostranne si započítať akúkoľvek svoju pohľadávku voči Nájomcovi vyplývajúcu mu z tejto Nájomnej zmluvy voči akejkoľvek pohľadávke Nájomcu, ktorú tento má voči Prenajímateľovi. V ostatných prípadoch započítanie nie je možné, pokiaľ sa Zmluvné strany v konkrétnom prípade nedohodnú inak.
- (13) The Lessee shall, at its own costs and prior to starting its business activities in the leased asset, obtain and keep valid and effective throughout the whole lease term all necessary official permits relating to performing of the business activities of the Lessee in the leased asset that are required by the respective legal regulations for performing of such Lessee's activities in the leased asset.
- (13) Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v predmete nájmu získať a počas celej doby trvania nájmu udržiavať v platnosti všetky potrebné úradné povolenia vzťahujúce sa na prevádzkovanie činnosti Nájomcu v predmete nájmu vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v predmete nájmu.
- (14) The Lessor's claims on the Lessee according to this Lease contract shall lapse within the standard four-year period of limitation which becomes effective on the date on which the duty is to be fulfilled, or when its performance is to be commenced, and expires four years after it first became effective. Concerning the right to indemnification, the period of limitation begins on the date on which the Lessor discovers or could have discovered the
- (14) Nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Nájomnej zmluvy sa premlčujú vo všeobecnej zákonnej premlčacej lehote, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sa mala povinnosť splniť, resp. keď sa malo začať s jej plnením a skončí sa najneskôr po uplynutí 4 rokov odo dňa, keď začala po prvý raz plynúť. Pri práve na náhradu škody plyní premlčacia doba odo dňa, keď sa Prenajímateľ dozvedel alebo mohol dozvedieť o škode a o tom, kto je



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislava**

damage and the person responsible for its indemnification; and it expires after four years of the breach of the duty.

povinný na jej náhradu; končí sa však najneskôr uplynutím 4 rokov odo dňa, keď došlo k porušeniu povinnosti.

(15) The Lessee hereby confirms that it is its primary goal to use its best effort to achieve that the revitalization of the leased asset's surroundings in the following extent: (i) Štúrova street: repair of sidewalks and crosswalk, addition of tree pots and seating at the north side, (ii) Medená street: repair of sidewalks, creation of a parklet, bike parking and loading zone; (iii) Jesenského street: repair of sidewalks. In order to achieve the above stated purpose, the Contracting parties undertake to mutually cooperate and to provide each other with known information regarding the planned revitalization, while the Lessee, within the scope of its activity, shall influence the investor of the revitalization with the purpose of proper and timely finalisation of the revitalization.

(15) Nájomca potvrdzuje, že je jeho prvoradým cieľom vynaložiť svoje maximálne úsilie na to, aby sa vykonala revitalizácia okolia predmetu nájmu v nasledovnom rozsahu: (i) Štúrova ulica: oprava chodníkov a priechodu pre chodcov, pridanie kvetináčov a sedenia na severnej strane, (ii) Medená ulica: oprava chodníkov, vytvorenie parčíku, bicyklového stojiska a nakladacej zóny; (iii) Jesenského ulica: oprava chodníkov. Zmluvné strany sa za účelom dosiahnutia uvedeného cieľa zaväzujú navzájom spolupracovať a poskytovať si im známe informácie týkajúce sa plánovanej revitalizácie, pričom Nájomca, v rámci svojho predmetu činnosti bude pôsobiť na investora revitalizácie za účelom jej riadneho a včasného vykonania.

**Article 15  
Final Provisions**

**(1) Notifications**

All notifications, written documents and mutual communication shall be performed first of all through the following contacts:

**a) Lessor:**

First of all, the Lessee shall address its requirements to the building manager of the ŠTÚROVA 4 building:

name of contact person: Ing. Lenka Štibraná,  
property manager  
address: Twin City Tower, Mlynské Nivy 10,  
821 09 Bratislava  
phone: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

Concerning matters related to the Lease contract the Lessee shall contact the Lessor, namely the managing directors of the company of the Lessor.

**b) Lessee:**

**§ 15  
Záverečné ustanovenia**

**(1) Oznámenia**

Všetky oznámenia, písomnosti a vzájomná komunikácia budú prebiehať predovšetkým prostredníctvom nasledovných kontaktov:

**a) za Prenajímateľa:**

Nájomca sa so svojimi požiadavkami bude v prvom rade obracať na správcu objektu ŠTÚROVA 4:

meno kontaktnej osoby: Ing. Lenka Štibraná,  
property manager  
adresa: Twin City Tower, Mlynské Nivy 10,  
821 09 Bratislava  
tel. č.: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

Pre záležitosti týkajúce sa Nájomnej zmluvy je príslušný Prenajímateľ, a to aktuálni konatelia spoločnosti Prenajímateľa.

**b) za Nájomcu:**



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

name of contact person: Dipl.-Ing. Petra Marko  
address: Ventúrska 22, Bratislava  
phone: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

meno kontaktnej osoby: Dipl.-Ing. Petra Marko  
adresa: Ventúrska 22, Bratislava  
tel. č.: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

- (2) The Contracting parties undertake to immediately notify each other of any changes necessary for the lease, particularly changes concerning the data registered in the Commercial Register or changes regarding the contacts specified in point 1 of this Article of the Lease contract.
- (2) Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom informovať o všetkých zmenách podstatných pre nájom bez zbytočného odkladu, najmä o zmenách skutočností zapisovaných v obchodnom registri, či zmenách údajov uvedených v bode 1 tohto článku Nájomnej zmluvy.
- (3) All legal relations that are not regulated under this Lease contract shall be governed by the relevant provisions of AoLNP, Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, Act No. 513/1991 Coll., the Commercial Code and other generally binding Slovak legal regulations.
- (3) Právne vzťahy touto Nájomnou zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami ZoNNP, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, ako aj ostatných slovenských všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (4) The Contracting parties undertake to amicably resolve all disputes arising from this Lease contract by mutual negotiations. If the Contracting parties are unable to amicably resolve the disputes by mutual agreement, all disputes arising from the relations regulated by this Lease contract shall be resolved objectively by the competent court of the Slovak Republic.
- (4) Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené vzájomným rokovaním. Ak nedôjde k vyriešeniu sporov vzájomnou dohodou, všetky spory vzniknuté zo vzťahov upravených touto Nájomnou zmluvou bude rozhodovať nestranný všeobecne príslušný súd Slovenskej republiky.
- (5) The term "Lessor" used in the Lease contract shall include any legal successors and transferees of the Lessor.
- (5) V Nájomnej zmluve použitý termín „Prenajímateľ“ zahŕňa aj jeho prípadných právnych nástupcov a postupníkov.
- (6) Amendments and supplements to the Lease contract (including proposals) must be executed in writing.
- (6) Zmeny a doplnky tejto Nájomnej zmluvy (vrátane jej návrhu) možno robiť len písomne.
- (7) If any provision of the Lease contract proves to be invalid, ineffective or unenforceable, it shall not affect the validity, effectiveness and/or enforceability of other provisions, and the Contracting parties declare that they shall replace the invalid, ineffective or unenforceable provision with a provision providing for identical or similar legal effect from an economic point of view.
- (7) Ak by sa niektoré ustanovenie tejto Nájomnej zmluvy stalo neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, netýkala by sa táto neplatnosť, neúčinnosť a/alebo nevykonateľnosť ostatných jej ustanovení. Zmluvné strany vyhlasujú, že namiesto neplatného, neúčinného a/alebo nevykonateľného ustanovenia spoločne dohodnú také platné, účinné a/alebo vykonateľné zmluvné ustanovenie, ktoré sa z



hospodárskeho hľadiska zdá identické, resp. čo najviac zhodné s neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným ustanovením Nájomnej zmluvy.

- (8) Changes of address of a Contracting party shall be announced in writing to the other Contracting party; otherwise, mail sent to the address of the seat registered in the Commercial Register shall be deemed to be duly delivered for the purposes of the Lease contract.
- (8) Zmena adresy ktorejkoľvek zo Zmluvných strán musí byť druhej Zmluvnej strane písomne oznámená, inak sa poštové zásielky zaslané na adresu sídla uvedenú v obchodnom registri, resp. webovej stránke Nájomcu, považujú pre účely tejto Nájomnej zmluvy za riadne doručené.
- (9) Any written correspondence between the Contracting Parties in the Lease contract shall be delivered to the seat registered in the Register of Organisations at the present time. If a written correspondence to be delivered to the Lessee according to previous sentence of the Lease contract is returned as undelivered or if it is not possible to deliver a written correspondence to the Lessee from any reason, such correspondence shall be deemed delivered to the Lessee on the third day after the date of its dispatch at the post office. The Lessee hereby agrees that in case it is not possible to deliver a written correspondence to the address of the Lessee's seat registered in the Register of Organisations, the Lessor shall be entitled to deliver such correspondence to the premises of the Lessee in ŠTÚROVA 4 or at any other address, whereby the correspondence shall be deemed delivered to the Lessee at the time when such correspondence is taken over by the person entitled to take over the post on behalf of the Lessee.
- (9) Pre doručovanie písomností medzi Zmluvnými stranami platí, že tieto sa v prvom rade doručujú na adresu sídla, a to vždy podľa ich v tej dobe aktuálneho údaju o adrese sídla uvedenej v registri organizácií. V prípade, že sa písomnosť doručovaná Prenajímateľom podľa predchádzajúcej vety tejto Nájomnej zmluvy vráti ako nedoručená, resp. v prípade ak nebude možné z akéhokoľvek dôvodu písomnosť Nájomcovi doručiť, považuje sa taká písomnosť za doručeníu tretím dňom po dni odovzdania danej písomnosti na doručenie pošte. Nájomca týmto súhlasí s tým, že Prenajímateľ je, pre prípad nemožnosti doručenia písomnosti na adresu jeho sídla uvedeného v registri organizácií, oprávnený doručiť mu písomnosť aj v sídle jeho prevádzky v objekte ŠTÚROVA 4 alebo na akejkoľvek inej adrese, pričom písomnosť sa považuje za doručeníu jej prevzatím osobou oprávnenou na preberanie zásielok v mene Nájomcu.
- (10) This Lease contract is issued in three (3) originals in two language versions – Slovak and English. In the event of any discrepancy between them, the Slovak version shall prevail for interpretation purposes. The Lessor shall obtain two (2) originals and the Lessee shall obtain one (1) original.
- (10) Táto Nájomná zmluva je vyhotovená v troch (3) exemplároch v dvoch jazykových verziách – slovenskej a anglickej. V prípade pojmových nejasností bude rozhodujúca slovenská verzia. Prenajímateľ obdrží dva (2) exempláre a Nájomca jeden (1) exemplár.
- (11) The Lessee declares that it has procured all necessary permits and consents for the conclusion of this Lease contract, in particular permits and consents from its founder (if any
- (11) Nájomca vyhlasuje, že si na uzatvorenie tejto Nájomnej zmluvy obstaral všetky potrebné povolenia a súhlasy, najmä povolenia a súhlasy od svojho zriaďovateľa (ak sa také



**Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy**

are required), and undertakes to indemnify the Lessor against any damages incurred by it should this declaration prove to be untrue.

vyžadujú), a zaväzuje sa nahradiť Prenajímateľovi akékoľvek škody, ktoré mu vzniknú v prípade, ak sa toto vyhlásenie ukáže byť nepravdivé.

(12) This Lease contract shall become valid on the Signing Date and effective on the day following the date of its publication in the Central Register of Contracts. The Lessee shall be obliged to ensure the publication of this Lease contract no later than 5 business days after the Signing Date.

(12) Táto Nájomná zmluva nadobúda platnosť Dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Nájomca je povinný zabezpečiť zverejnenie tejto Nájomnej zmluvy najneskôr do 5 pracovných dní po Dni podpisu.

**Article 16  
Annexes**

The following annexes form an integral part of the Lease contract:

- (1) Planimetric plans of leased asset;
- (2) Operating Guidelines of the ŠTÚROVA 4 Building;
- (3) Overview of equipment to be maintained and repaired by the Lessor before the Handover Date.

**§ 16  
Prílohy**

Neoddeliteľnou súčasťou tejto Nájomnej zmluvy sú nasledovné prílohy:

- (1) Polohopisný plán predmetu nájmu;
- (2) Prevádzkový poriadok objektu ŠTÚROVA 4;
- (3) Popis zariadení určených na údržbu a opravu Prenajímateľom pred Dňom odovzdania.

**Article 17  
Signatures of the Contracting Parties**

The undersigned representatives of the Contracting parties signing this Lease contract on behalf of and representing the Contracting parties declare honestly that they are authorized to sign this Lease contract and their authorization is not restricted.

The undersigned Contracting parties declare that they have read this Lease contract, that they fully understood its content and thus attach their signatures as evidence of their approval of the Lease contract without reservations, freely and without any form of physical or psychological duress.

**§ 17  
Podpisy Zmluvných strán**

Dolu podpísaní zástupcovia Zmluvných strán, podpisujúci túto Nájomnú zmluvu v mene alebo zastupujúc Zmluvné strany, vyhlasujú na svoju česť že toto ich oprávnenie na podpis tejto Nájomnej zmluvy nie je ničím obmedzené.

Dolu podpísané Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto Nájomnej zmluvy si prečítali, plne mu porozumeli a na znak súhlasu s obsahom Nájomnej zmluvy ju podpísali, a to bez akýchkoľvek výhrad, slobodne bez akéhokoľvek fyzického či psychického nátlaku.



V/In \_\_\_\_\_, dňa/on 05.11.2024

**Lessor/Prenajímateľ:**

[Redacted signature]

**Allestre s.r.o.**  
Klaus Kuncar **Allestre s.r.o.**  
Karadžičova 2  
Konateľ/Managing Director Bratislava

[Redacted signature]

**Allestre s.r.o.**  
Bettina Seidenkranz  
Konateľ/Managing Director

V/In Bratislava, dňa/on 11.11.2024

**Lessee/Nájomca:**

[Redacted signature]

**Metropolitný inštitút Bratislavy**  
Dipl.-Ing. Petra Marko  
riaditeľka/Director

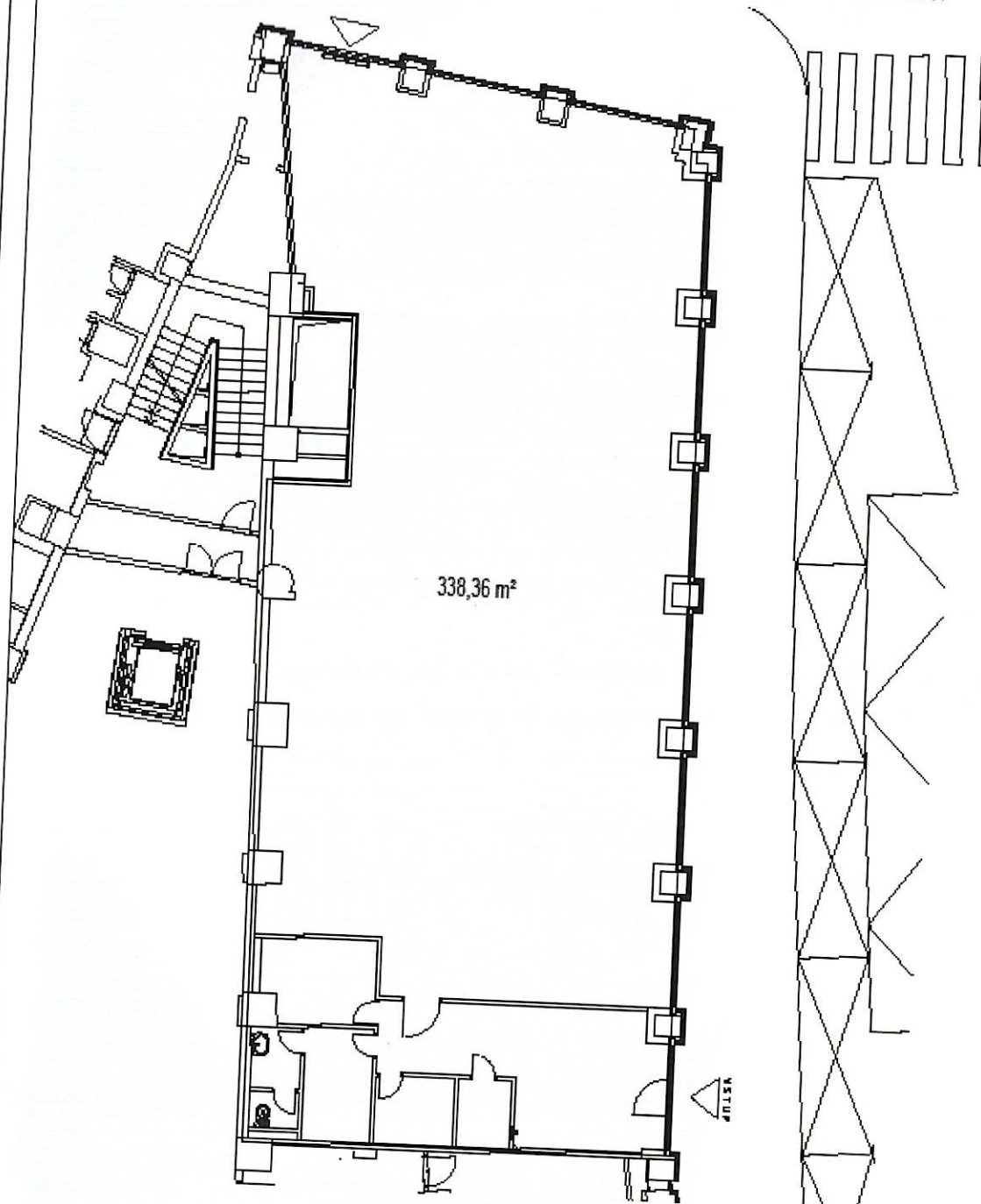


**Príloha 1 - Polohopisný plán predmetu nájmu / Annex No. 1 - Planimetric plans of leased asset**

*[PRÍLOHA ZAČÍNA NA NASLEDOVNEJ STRANE / ANNEX STARTS ON THE NEXT PAGE]*



Príloha 1 - Polohopisný plán predmetu nájmu / Annex No. 1 - Planimetric plans of leased asset



|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| BUDOVA:                | POLYFUNKČNÁ BUDOVA ŠTÚROVA 4 |
| ADRESA:                | Štúrova 4, 811 02 Bratislava |
| PREDMET NÁJMU ČÍSLO:   | A1                           |
| PODLAŽIE:              | 1.NP (BLOK A)                |
| PLOCHA PREDMETU NÁJMU: | 338,36 m²                    |





Zmluva o nájme nebytových priestorov - ŠTÚROVA 4: Metropolitný inštitút Bratislavy

Príloha 2 - Prevádzkový poriadok objektu ŠTÚROVA 4 / Annex No. 2 - Operating Guidelines of the  
ŠTÚROVA 4 Building

*[PRÍLOHA ZAČÍNA NA NASLEDOVNEJ STRANE / ANNEX STARTS ON THE NEXT PAGE]*



# Prevádzkový poriadok PRESSBURG TRADE CENTER

## Základné ustanovenie

Táto smernica upravuje prevádzku objektu – budova Pressburg Trade Center, vymedzuje pravidlá pre pohyb a správanie osôb v objekte. Všetky osoby su povinné riadiť sa pravidlami, ktoré upravuje táto smernica a ďalšími smernicami a opatreniami, ktoré konkretizujú jej ustanovenia.

Ustanovenia tohto prevádzkového poriadku nezasahujú do príslušných nájomných zmlúv. Pri vypracovaní tohto poriadku bola snaha o harmonizáciu jeho ustanovení s prevádzkovými a nájomnými podmienkami všetkých nájomcov. Pokiaľ však existuje odchýlka medzi nájomnou zmluvou príslušného nájomcu a týmto „Prevádzkovým poriadkom“, platia ustanovenia nájomnej zmluvy.

**Platnosť dokumentu:** Dokument je platný na území budovy Pressburg Trade Center.

### Predmet dokumentu:

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| 1. Úvod .....                                          | 1 |
| 2. Všeobecné informácie .....                          | 2 |
| 3. Bezpečnosť .....                                    | 3 |
| 3.1 Povinnosti strážnej služby: .....                  | 3 |
| 3.2 Identifikačná čipová karta .....                   | 4 |
| 4. Upratovanie a údržba .....                          | 4 |
| 4.1 Upratovanie .....                                  | 4 |
| 4.2 Údržba .....                                       | 4 |
| 5. Úpravy predmetu nájmu .....                         | 5 |
| 6. Pravidlá v Pressburg Trade Center .....             | 6 |
| 6.1 Všeobecné pravidlá v Pressburg Trade Center: ..... | 6 |
| 6.2 Povinnosti nájomcov .....                          | 7 |
| 6.3 Povinnosti zamestnancov nájomcov .....             | 8 |
| 7. Parkovanie .....                                    | 8 |
| 8. Záverečné ustanovenie .....                         | 9 |

## 1. Úvod

### Pressburg Trade Center

Polyfunkčný areál objektu je výrazne rozčlenený vo fasáde, ale aj v pôdorysoch na átrium a susedné administratívne bloky (blok A, blok B). Átrium je tvorené presklenou halou cez deväť podlaží, oddeľujúcou susedné administratívne bloky. Areál má deväť nadzemných podlaží (ďalej len NP) a tri podzemné podlažia (ďalej len PP).

Na 1.NP sú situované prenajímateľné priestory: obchody a služby. Sú tu tiež vstupy do administratívy a technické zázemie budovy – odpadové hospodárstvo, regulačná stanica plynu, trafostanica, VN a NN rozvodňa, strážna služba, 5 obchodných prevádzok.

Na 2.NP až 9.NP je sústredená administratíva. Priestory administratívy sú navrhnuté s ohľadom na univerzálnosť a flexibilitu využitia podlaží pri dodržaní požiadaviek technických noriem STN, stavebného zákona a súvisiacich predpisov, hygienických



predpisov, požiadaviek na bezpečnosť práce a technických zariadení a ďalších predpisov pre navrhovanie a realizovanie stavieb.

Podzemné podlažia 1.PP a 2.PP slúžia ako parkovacia garáž s využitím aj pre technické zázemie budovy (vodomerňa, strojovňa chladenia, strojovňa VZT) a skladové priestory.

Podzemné podlažie 3.PP je kvalifikované ako neobsluhované technologické podzemné podlažie.

V každom bloku sú navrhnuté zvislé komunikačné jadrá – chránené únikové cesty typu B. Jadrá pozostávajú z vetraného schodiska s vetranou predsieňou, priamo prístupnou výťahovou šachtou pre štyri výťahy, rozvodňou SLP + NN a inštaláčnymi šachtami pre zvislé rozvody technického vybavenia budovy. Jadrá sú napojené na všetky podlažia vrátane podzemných parkovísk a strechy.

Areál je riešený s ohľadom na bezbariérový prístup, ako do samotného objektu, tak aj v objekte, v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 532 Zb. Vstupy z ulíc do objektov sú bezbariérové. Zo samotného parkovania sú vyčlenené 2 % parkovísk pre imobilných. V objekte A sú umiestnené tri výťahy v átriu. V objekte B je jeden výťah na schodisku. Na 1. NP až 4. NP v bloku B je vyčlenené WC pre imobilných.

## 2. Všeobecné informácie

### Otváracie hodiny

Vchody do budovy sú otvorené každý deň (okrem dní zatvorenia) od 7. do 21. hodiny. Nájomcovia vo všetkých prenajatých obchodných prevádzkach sú povinní v patričnej estetickej forme (leptaním na extra tabuľku skla, fólia na sklo, tabuľka z ušľachtileho materiálu a pod.) vyznačiť otváraciu dobu a údaje o obchodnej jednotke pri vchode, na dobre viditeľnom mieste. Pokiaľ budú niektoré obchodné prevádzky kvôli inventúre alebo z iných technických príčin prechodne zatvorené, nájomcovia sú povinní na dobre viditeľnom mieste a esteticky oznámiť príčinu zatvorenia následný, resp. predpokladaný čas otvorenia.

Zamestnancom nájomcu je umožnený vstup do budovy aj mimo otváracích hodín budovy nonstop po ohlásení u pracovníka strážnej služby na recepcii. Opustenie budovy po 21. hod. je možné cez hlavný vchod po ohlásení u člena strážnej služby na recepcii.

V prípade akýchkoľvek problémov je na recepcii prítomný člen strážnej služby alebo službu konajúci pracovník recepcie.

Oprávnené osoby nájomcov môžu požiadať o regulovaný vstup (písomná požiadavka, e-mail správcovi, mená, čísla identifikačných kariet).

### Otváracia doba obchodných prevádzok nájomcov:

Individuálne – prispôsobená otvoreniu budovy

### Individuálne predĺženie otváracej doby: (s dopadom na otvorenie budovy)

Písomná požiadavka (e-mail správcovi)

V prípade, že je mimo otváracej doby nevyhnutný vstup do prenajatej prevádzky nájomcu bez prítomnosti jej zástupcu, a to z dôvodu vážneho podozrenia na haváriu alebo akéhokoľvek ohrozenia, tento vstup je možný pracovníkom údržby v sprievode člena strážnej služby.

Ten, kto spozoruje podozrenie na vznik havárie alebo ohrozenia, bezodkladne kontaktuje veliteľa strážnej služby a informuje ho o mieste a povahe zistenia.



Veliteľ strážnej služby vyšle na oznámené miesto člena strážnej služby a pracovníka údržby.

Podľa povahy havárie rozhodne, či je nevyhnutné prevádzku otvoriť a vykonať v nej zásah alebo nie.

V prípade že musí byť prenajatá prevádzka otvorená, upovedomí o tom kontaktnú osobu nájomcu (uvedenú v zozname nájomcov PTC). Po vykonaní zásahu strážna služba uzamkne nájomný priestor.

O nevyhnutnosti otvorenia prenajatej prevádzky a zásahu v nej bude urobený zápis bezpečnostnou službou a o tejto skutočnosti bude nájomca bezodkladne informovaný. (Obdobne sa postupuje pri preverovaní hlásenia požiaru od EPS.)

### 3. Bezpečnosť

#### 3.1 Povinnosti strážnej služby:

Byť slušný a úctivý ku všetkým hosťom.

**Byť súčinný na území Pressburg Trade Center pri dodržiavaní všetkých zásad, pravidiel a povinností obsiahnutých v tomto dokumente a jeho prílohách, najmä však:**

- v prípade nájdania vylepených plagátov, ktoré neboli povolené zástupcom Pressburg Trade Center, tieto odstrániť hneď pri zistení, resp. zabezpečiť vyčistenie stôp po plagáte upratovacou službou;
- v prípade zistenia na verejnosti neakceptovateľného, nemorálneho a nespoločenského správania osôb, vykázať takéto osoby z územia Pressburg Trade Center spôsobom zodpovedajúcim kompetenciám strážnej služby. V prípade nutnosti je člen strážnej služby povinný privolať políciu. Nedovoliť nocovať akýmkoľvek ľuďom na území Pressburg Trade Center;
- v prípade pristihnutia osoby pri krádeži túto osobu primerane zadrži a zavolá políciu;
- v prípade zistenia pôsobenia člena (členov) niektorej z náboženských siekt, túto osobu (osoby) vykázať z územia Pressburg Trade Center.

**Byť súčinný:**

- pri zásahu polície alebo inej záchrannej služby, vrátane zásahu oznámeného nájomcom;
- pri vstupe údržby alebo servisných pracovníkov Pressburg Trade Center do prevádzky nájomcu v prípade, že nájomca alebo jeho zástupca nie je prítomný;
- pri riešení prípadných problémov s členmi strážnej služby nájomcov (ak majú vlastnú), kontaktovaním správcu. Pri požiadaní nájomcu o vyvedenie problémového hosťa z prenajatého priestoru a následne z areálu.
- pri poskytovaní prvej pomoci.
- pri mimoriadnych situáciách.

**Zabezpečiť v areáli:**

- bezproblémový a bezpečný pobyt hostí v Pressburg Trade Center;
- odstránenie predmetov, ktoré nemajú vlastníka;
- bezpečnosť spoločných priestorov;
- ochranu vlastníctva Pressburg Trade Center a nájomcov;
- požiaru bezpečnosť Pressburg Trade Center. Nájomcovia sú plne zodpovední za bezpečnosť a požiaru ochranu v rámci svojich prenajatých prevádzok;



- v prípade incidentu v rámci prevádzky nájomcu alebo porušovania Prevádzkového poriadku Pressburg Trade Center v rámci prevádzky nájomcu má nájomca alebo jeho zástupca právo zavolať správcu, ktorý zabezpečí zásah.

### 3.2 Identifikačná čipová karta

Správa Pressburg Trade Center vydá pre každého zamestnanca prenajatých prevádzok identifikačnú kartu. Karta, vydaná bezplatne, je majetkom spoločnosti **Allestre, s.r.o.** Zamestnanci sú povinní nosiť identifikačnú kartu počas pobytu v objekte. Prístupová karta je neprenosná a viazaná na meno osoby, ktorá zodpovedá za jej užívanie.

Vstup do budovy Pressburg Trade Center mimo otváracích hodín majú povolené iba osoby, vybavené platnou identifikačnou kartou. Výnimkou je vstup oficiálnej osoby, ktorá disponuje písomným splnomocnením pre úlohy v rámci svojej kompetencie alebo mimo nej alebo jej toto oprávnenie vyplýva zo zákona.

V prípade zániku nájomného vzťahu alebo pracovného pomeru zamestnanca nájomcu (alebo práce na zmluvu, resp. podnikania alebo podobného právneho vzťahu), je nájomca povinný identifikačnú kartu odobrať a odovzdať ju do 24 hodín správcovi Pressburg Trade Center oproti potvrdeniu. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti je za všetky škody vzniknuté z neoprávneného použitia karty zodpovedný nájomca.

Nájomcovia sú povinní stratu identifikačnej karty ohlásiť správcovi Pressburg Trade Center (kontakt na správcu: [REDACTED]).

Na identifikačnú kartu je možné naprogramovať: vstup do budovy mimo otváracích hodín, vstup výťahom na dané podlažia nájomcu, vstup cez schodisko k nájomcovi a vo vlastnej réžii doprogramovať vstup do vlastných priestorov.

Všetky požiadavky na identifikačné karty (vydanie, rozsah oprávnení, straty) je potrebné žiadať písomnou formou (e-mail na správcu).

## 4. Upratovanie a údržba

### 4.1 Upratovanie

Úlohou a povinnosťou upratovacej služby je udržiavať Pressburg Trade Center priebežne v čistom a hygienicky nezávadnom stave. Upratujú sa hlavne verejné vonkajšie aj vnútorné priestory, vrátane nábytku, sociálnych zariadení, všetkých presklení (mimo presklení oddeľujúcich nájomné jednotky od spoločných priestorov) a vynášanie odpadkových košov zo spoločných priestorov.

Upratovacia služba nezodpovedá za vynášanie odpadkov jednotlivých nájomcov do vyhradených kontajnerov. Toto je povinnosťou každého nájomcu.

Správa budovy zabezpečuje 2x ročne umývanie okien na plášti budovy.

### 4.2. Údržba

Firma CBRE Global Workplace Solutions zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Pressburg Trade Center (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich Pressburg Trade Center (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a ktoré sú zároveň vo vlastníctve nájomcu), spoločných priestorov a konštrukčných prvkov Pressburg Trade Center.



Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom:

- zavinenia, opomenutia, nedbanlivosti, neoprávnených zásahov alebo úprav zo strany nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov;
- nesplnenia si akejkoľvek povinnosti nájomcu, vyplývajúcej z nájomnej zmluvy, správca zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady nájomcu a nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť správcovi alebo tretím osobám.

Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) zavinenia nájomcu, nájomca uhradí takéto zásahy pomerne.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady prostredníctvom svojho odborného dodávateľa (alebo správcu, ak to bude osobitne písomne dohodnuté) zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis predmetu nájmu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia (s výnimkou systémov protipožiarneho zabezpečenia).

V prípade, že dodávku predmetu nájmu zabezpečoval prenajímateľ, opravy spadajúce do doby záruky realizuje správca po nahlásení nájomcu.

Nájomca je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tohto prevádzkového poriadku zabezpečuje správca a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.

## 5. Úpravy predmetu nájmu

Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení nájomcu (ďalej len úpravy), avšak len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto úprav.

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s úpravami za predpokladu, že:

- úpravy nenarušia rozvodové systémy Pressburg Trade Center (alebo výklad predmetu nájmu);
- práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými prenajímateľom;
- nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov (alebo neovplyvnia priestory mimo predmetu nájmu);
- neznížia úžitkovú hodnotu budovy Pressburg Trade Center;
- budú realizované výlučne na náklady nájomcu;
- budú realizované v súlade s touto zmluvou, jej prílohami a platnými technickými normami.

K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav.

V prípade, že úpravy vyžadujú súhlas (povolenie) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom, resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu.

Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov Pressburg Trade Center. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ prenajímateľ (správca) požiada nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom nájomca (resp.



dodávateľ nájomcu) bezodkladne práce na úpravách preruší a nebude v nich pokračovať po dobu určenú prenajímateľom alebo správcom. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení nájomcu, kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa a ďalších nájomcov a zároveň zaistená potrebná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky predmetu nájmu a budovy Pressburg Trade Center. Prenajímateľ môže na budove Pressburg Trade Center a predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, dostavby, pristavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať alebo zdržiavať.

## 6. Pravidlá v Pressburg Trade Center

### 6.1 Všeobecné pravidlá v Pressburg Trade Center:

Prosíme, aby ste vzali na vedomie, že v priestoroch Pressburg Trade Center je **zakázané**:

- Odhadzovať nebezpečné odpady do nádob určených na všeobecný odpad.
- Odhadzovať odpadky (vrátane cigaretových ohorkov, zápaličiek a žuvačiek) na celom území mimo nádob na tento účel určených.
- Vyťahovať predmety z nádob na odpadky.
- Vstupovať so zmrzlinou alebo iným druhom pokrmu s nebezpečím znečistenia objektu.
- Konzumovať alkohol, s výnimkou konzumácie v rámci prenajímateľom povoleného užívania pre nájomcov.
- Fajčiť vo vnútorných priestoroch, s výnimkou miest na tento účel vyhradených a miest v obchodných prevádzkach, kde je fajčenie povolené.
- Užívať narkotiká a iné omamné látky na celom území areálu.
- Poškodzovať a zasahovať do rastlín a zelených plôch.
- Venčiť zvieratá v interiéroch a exteriéroch.
- Znehodnocovať, poškodzovať alebo ničiť majetok, ktorý je súčasťou polyfunkčného areálu alebo je v ňom umiestnený a ktorý patrí areálu, jeho zákazníkom alebo nájomcom. Taktiež je zakázané písať, striekať sprejom, vytvárať grafity na tomto majetku.
- Kričať, jačať, spievať, hrať na hudobnom nástroji, púšťať rádio, magnetofón alebo používať akýkoľvek spôsob komunikácie, ktorý vytvára hluk obťažujúci verejnosť.
- Bežať a naháňať sa.
- Ležať alebo spať v priestoroch areálu.
- Vstupovať bezdomovcom a žobranie na celom území areálu.
- Nemorálne, na verejnosti neakceptovateľné alebo nespoločenské správanie sa.
- Použiť fyzickú silu, neslušné výrazy a gestá, alebo výrazy či iné prejavy hanobiace rasu, náboženstvo alebo etnikum, dôsledkom čoho by mohlo dôjsť k výtržnostiam, alebo by sa mohli dotknúť ostatných návštevníkov alebo rušiť ich pokoj.
- Fyzicky alebo ústne sa vyhrážať ktorejkoľvek osobe, vyvolávať roztržky, pľuť, obťažovať ostatných hlukom alebo nadmerne hlasitým správaním, používať slová a gestá s výrazným sexuálnym podtextom.
- Nie je dovolené akékoľvek iné správanie vyvolávajúce výtržnosti a ohrozujúce ostatných hostí.



- Prevádzkovať podomový obchod v budove na celom území. Pod územím sa rozumejú interiéry a exteriéry budovy.
- Reprodukovať hlasnú hudbu a ozvučenie na celom území areálu bez predchádzajúceho písomného povolenia.
- Parkovať vozidlá mimo plôch na tento účel vyhradených.
- Umývať motorové vozidlá vo všetkých priestoroch.
- Používať toalety, umývadlá a ostatné sanitárne inštalácie pre akékoľvek iné účely, než pre tie, na ktoré sú určené a odhadzovať do nich žiadne smeti, odpad, handry, kyseliny a iné látky.
- Nadbytočne plytvať vodou a spotrebným hygienickým materiálom
- Manipulovať s akýmkoľvek bezpečnostným či protipožiarnym vybavením na celom území areálu budovy, vykonávať akékoľvek činnosti, ktoré ohrozujú alebo by mohli ohroziť bezpečnosť osôb a majetok.
- Prevádzať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- Uskutočňovať hlučné a prašné práce na celom území areálu, mimo prác povolených prenajímateľom.
- Osoba pristihnutá pri krádeži na území areálu bude z neho vykázaná a prenajímateľ má právo zverejňovať meno takejto osoby.
- Pokiaľ sa akákoľvek osoba dopustí priestupku na území areálu, prenajímateľ má právo zakázať jej vstup na územie areálu.
- Vstupovať do vyhradených priestorov.
- Vjazd bicyklov a iných podobných dopravných prostriedkov, mimo územie garážových priestorov.
- Jazdiť na skateboarde a kolieskových korčuliach.
- Nosiť strelné zbrane a muníciu vrátane zábavnej pyrotechniky.
- Bez súhlasu prenajímateľa je v objekte zakázané fotografovať a filmovať.

## 6.2 Povinnosti nájomcov

Na území Pressburg Trade Center platia pre nájomcov, ich zamestnancov a zmluvných partnerov nasledovné pravidlá, ktorými sa **zakazuje**:

- Umiestňovať akékoľvek rukou písané odkazy na výklady a okná v budove.
- Umiestňovať reklamné plagáty do výkladov a okien v budove, na dvere v spoločných priestoroch; plagáty môžu byť umiestnené na vývesných tabuliach, schválených prenajímateľom.
- Umiestňovať reklamné tabule alebo stojany na plagáty či stojany akéhokoľvek druhu pred prenajaté priestory alebo kdekoľvek na území areálu.
- Umiestňovať vitríny alebo iné predmety pred budovu alebo upevňovať na budovu zvonku, ani umiestňovať do hál, chodieb či vestibul bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- Blokovat', zaťažovať alebo obmedzovať chodníky, vstupy, priestory, dvory, výťahy, vestibuly, schody, chodby alebo haly v čase od **8 do 17 hod.** cez pracovný týždeň. Tieto priestory budú nájomcami využívané iba pre vstup do a odchod z prenajatých priestorov.
- Nadbytočne plytvať vodou a spotrebným hygienickým materiálom.
- Používať logo typ Pressburg Trade Center bez predchádzajúceho písomného povolenia prenajímateľa.
- Akokoľvek pozmeňovať logotyp Pressburg Trade Center.



### **Prenajímateľ si vyhradzuje právo:**

- Obmedziť úroveň hlasitosti hudby hranej v obchodoch.
- Zakázať akémukoľvek nájomcovi akúkoľvek reklamu, ktorá podľa názoru prenajímateľa smeruje k poškodeniu mena a povesti budovy Pressburg Trade Center, alebo jeho príťažlivosti ako polyfunkčného centra a na základe písomného oznámenia prenajímateľa je nájomca povinný od takej reklamy upustiť alebo ju ukončiť.
- Nájomcovia, resp. ich zástupcovia sú vždy súčinní s manažmentom Pressburg Trade Center s cieľom vytvoriť z Pressburg Trade Center vysoko hodnotné a navštevované polyfunkčné centrum, poskytujúce služby a tovar svojim hosťom.
- Nájomca je povinný umožniť vstup manažmentu Pressburg Trade Center alebo ním poverených osôb do prenajatých priestorov za účelom odpočtu spotreby jednotlivých médií.

### **6.3 Povinnosti zamestnancov nájomcov**

- Zamestnanci sú povinní voči hosťom preukazovať také správanie, ktoré prispieva k vytvoreniu a udržaniu dobrého mena Pressburg Trade Center.
- Správanie sa a spôsoby zamestnancov musia byť vždy zdvorilé, čo prispieva k plnej spokojnosti hostí. To platí pri vybavovaní reklamácií a sťažností hostí.
- Povinnosťou zamestnancov je, aby svoju činnosť vykonávali v čistom oblečení, zodpovedajúcom pracovnému zariadeniu.
- Je zakázané oslovovanie hostí v spoločných priestoroch, ich vyzývanie a agitovanie k nákupu.
- Je zakázané jesť, piť tekutiny a fajčiť v obslužných priestoroch prevádzok, za prítomnosti hostí.
- Zamestnancom je zakázané požívanie alkoholických nápojov na celom území Pressburg Trade Center v priebehu pracovnej doby a dodržiavanie toho môžu pracovníci bezpečnostnej služby v súlade s platnými slovenskými právnymi predpismi kedykoľvek kontrolovať.
- Zamestnanci sú povinní dodržiavať príslušné bezpečnostné predpisy, zodpovedajúce ich pracovnému zadeleniu.
- V mimoriadnych situáciách treba postupovať podľa bezpečnostných predpisov, resp. protipožiarnych predpisov a evakuačného plánu.
- Keď zamestnanec spozoruje cudzí, opustený predmet alebo zvlášť podozrivú osobu s nezvyklým správaním sa, je povinný informovať pracovníkov bezpečnostnej služby. Dodržanie obchodného tajomstva sa vzťahuje i na nájomcov.

### **7. Parkovanie**

- Podzemné parkovisko môže používať nájomca, ktorý má zmluvne dohodnutý prenájom príslušných parkovacích pozícií. Dohodnutú parkovaciu pozíciu si nájomca označí svojim logom na vlastné náklady. Oprávnenie vstupu do garáže zabezpečí správca na základe písomnej požiadavky nájomcu (e-mail so zoznamom ŠPZ áut a oprávnených osôb), buď úpravou identifikačnej karty alebo vydaním osobitnej karty.
- Podzemné parkovisko je nájomcom k dispozícii nonstop. V čase dočasného uzatvorenia sťahovacej rolety je možné požiadať o jej otvorenie zavolaním strážnej služby na číslach:  
Recepcia budovy: [REDACTED]  
Kontakt na strážnu službu: [REDACTED]



- V celom priestore podzemného parkoviska je prísny zákaz fajčenia a používania otvoreného ohňa.
  - Vodiči sú povinní dodržiavať dopravné značenie, riadiť sa pokynmi strážnej služby a pri pohybe v podzemnom parkovisku mať rozsvietené stretávacie svetlá.
  - Vodiči sú povinní pred opustením vozidla odstrániť všetky voľne uložené veci z kabíny vozidla a svoje vozidlo pri opustení uzamknúť.
  - Vodiči sú povinní po odstavení vozidla zabezpečiť ho proti samovoľnému uvedeniu do pohybu.
  - Na parkovisku budovy Pressburg Trade Center je povolená maximálna rýchlosť 20 km/hod. Na parkovisku je každý povinný sa dopravovať s maximálnou obozretnosťou za dodržiavania pravidiel cestnej premávky.
- Na parkovisku môže každé vozidlo obsadiť iba jedno miesto, vyznačené čiarami pre parkovanie vozidiel.
- Vozidlo nesmie brániť v regulárnom parkovaní iného vozidla alebo iných vozidiel.
- V súlade s tým je zakázané zastavovať alebo čakať na parkovisku v priečnej polohe.
- Je zakázané zastavenie a státie mimo miest vyznačených pre parkovanie. Na takéto vozidlo umiestni strážna služba upozornenie, kde vyznačí deň a čas umiestnenia upozornenia, pričom po uplynutí dvoch hodín od daného termínu dá strážna služba vozidlo odviezť na náklady a riziko majiteľa (prevádzkovateľa) vozidla.
- Ak vozidlo odstavené mimo povolených miest tvorí prekážku cestnej alebo pešej doprave, strážna služba ho neodkladne dá odviezť na náklady a riziko prevádzkovateľa vozidla.
- Na parkovisku je zakázané vozidlá umývať, akákoľvek montáž alebo oprava vozidiel, ktorá nesúvisí s okamžitým uvedením vozidla do prevádzkyschopného stavu, jazdiť bez príslušného vodičského oprávnenia a vyučovať jazdu.

## 8. Záverečné ustanovenie

Aktuálne prevádzkové pokyny budú nájomcovia dostávať e-mailom na adresy, ktoré sú uvedené v zozname nájomcov. Prevádzkový poriadok bude podľa potreby aktualizovaný dodatkami.

V Bratislave, 14.09.2023

.....  
Správca Pressburg Trade Center  
Mgr. Viliam Antal



**Príloha 3 – Popis zariadení určených na údržbu a opravu Prenajímateľom pred Dňom odovzdania/ Annex No. 3 Overview of equipment to be maintained and repaired by the Lessor before the Handover Date**

| HVAC and supporting systems cost estimation     | delivery           | assembly   |
|-------------------------------------------------|--------------------|------------|
| <b>VENTILATION system</b>                       | <b>18 250,00 €</b> |            |
| Ventilation of kitchen and toilet               | 1 100,00 €         | 400,00 €   |
| Fan-coil units, Air curtain                     | 7 000,00 €         | 550,00 €   |
| Air distr. elements                             | 2 300,00 €         | 500,00 €   |
| Air ducts                                       | 2 800,00 €         | 1 300,00 € |
| Air ducts insulation                            | 350,00 €           | 450,00 €   |
| Other costs                                     |                    | 1 500,00 € |
|                                                 | 13 550,00 €        | 4 700,00 € |
| <b>COOLING system</b>                           | <b>5 600,00 €</b>  |            |
| Balancing valves                                | 600,00 €           | 300,00 €   |
| cooling pipes (PEXa)                            | 1 100,00 €         | 1 500,00 € |
| Thermal insulation                              | 500,00 €           | 500,00 €   |
| Other costs                                     |                    | 1 100,00 € |
|                                                 | 2 200,00 €         | 3 400,00 € |
| <b>HEATING system</b>                           | <b>8 500,00 €</b>  |            |
| Radiators (iSAN, type SPIRAL)                   | 4 500,00 €         | 350,00 €   |
| Balancing valves                                | 500,00 €           | 200,00 €   |
| Heating pipes (PEXa)                            | 1 100,00 €         | 200,00 €   |
| Thermal insulation                              | 350,00 €           | 200,00 €   |
| Other costs                                     |                    | 700,00 €   |
|                                                 | 6 850,00 €         | 1 650,00 € |
| <b>PLUMBING (HVAC supporting system)</b>        | <b>1 350,00 €</b>  |            |
| Drainage (condense pipes, stench traps)         | 450,00 €           | 500,00 €   |
| Other costs                                     |                    | 400,00 €   |
|                                                 | 450,00 €           | 900,00 €   |
| <b>Original HVAC removal costs</b>              | <b>10 000,00 €</b> |            |
| <b>HVAC Electric supporting systems and BMS</b> | <b>8 000 €</b>     |            |
| <b>Shading system</b>                           | <b>15 000 €</b>    |            |
| <b>OTHER COSTS</b>                              | <b>5 000 €</b>     |            |
| <b>SUMMARY</b>                                  | <b>71 700 €</b>    |            |