VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY INTERPOLIS, A.S. NA PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV – STANDARD FLOOR

Verzia č. 1 zo dňa 01.07.2025

I. Všeobecné obchodné podmienky

1. Tieto Všeobecné obchodné podmienky Prenajímateľa na prenájom nebytových priestorov – Standard floor (ďalej len „VOP"), ktoré sú obchodnými podmienkami, vypracovanými Prenajímateľom v zmysle ustanovenia § 273 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, upravujú právne vzťahy, vzniknuté medzi Prenajímateľom a Nájomcom uzavretím Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**").

2. VOP upravujú právne vzťahy zo Zmluvy v rozsahu, v akom nie sú uvedené v Zmluve, resp. konkretizujú práva a povinnosti v Zmluve uvedené.

3. V prípade odchylného znenia VOP a Zmluvy sa prednostne aplikuje príslušné ustanovenie Zmluvy.

4. VOP nadobúdajú účinnosť dňom uzavretia Zmluvy.

II. Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu Prenajaté priestory, ktoré sa nachádzajú v administratívnej budove, tvorenej hlavným nadzemným objektom, nachádzajúcej sa na Partizánskej ceste č. 3 v Banskej Bystrici, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 6777, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, so súpisným číslom 6626, postavenej na pozemku registra „C" p. č. 473/33, vo výmere 700 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**Budova**").

STANDARD TERMS AND CONDITIONS OF INTERPOLIS A.S. FOR LEASE OF NON-RESIDENTIAL PREMISES – STANDARD FLOOR

Version no. 1 dated 01.07.2025

I. Standard Terms and Conditions

1. These Standard Terms and Conditions of the Landlord for the lease of non-residential premises – Standard floor (hereinafter referred to as "T&C"), which are the terms and conditions drafted by the Landlord in accordance with Section 273(1) of Act No 513/1991 Coll., the Commercial Code, regulate the legal relations established between the Landlord and the Tenant by the conclusion of the Agreement for the lease of non-residential premises (hereinafter referred to as the "**Agreement**").

2. The T&C regulate the legal relations arising from the Agreement to the extent, in which they are not regulated by the Agreement, or specify in more detail the rights and obligations specified in the Agreement.

3. In the event of discrepancies between the T&C and the Agreement, the relevant provision of the Agreement shall prevail.

4. The T&C shall enter into force on the date of the conclusion of the Agreement.

II. Subject matter of the Agreement

1. The Landlord leases to the Tenant the Leased Premises, which are located in the administrative building, consisting of the main above-ground structure located at Partizánská cesta 3 in Banská Bystrica registered in the Land Register maintained with the Banská Bystrica District Office, Cadastral Department in property deed no. 6777, municipality of Banská Bystrica, cadastral area of Banská Bystrica, with property registration number 6626, built on the land plot of register "C", plot no. 473/33 with an area of 700 m^2, type of land built-up area and courtyard (hereinafter referred to as the "**Building**").

2. V prípade, ak je Predmetom nájmu i parkovacie miesto, nachádza sa v budove so súpisným číslom 15719, postavenej na pozemku registra „C" p. č. 473/101, vo výmere 1669 m^2 , druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie zapísaných v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 6777, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, v ktorej sa nachádzajú vonkajšie parkovacie kapacity, slúžiace Prenajímateľovi, resp. jeho nájomcom a podnájomcom (ďalej len „**Parkovací dom"**).

2. If the Leased Property includes a parking space, it is located in the building with a property registration number 15719, built on the land of register "C", plot number 473/101 with an area of 1669 m^2, type of land built-up area and courtyard, registered in the Land Register maintained with the Banská Bystrica District Office, Cadastral Department, in property deed no. 6777, municipality of Banská Bystrica, cadastral area of Banská Bystrica, in which there are outdoor parking spaces used by the Landlord and its tenants and subtenants (hereinafter referred to as the "**Parking House"**).

3. S užívaním Predmetu nájmu je spojené i právo užívať pozemky, ktorých vlastníkom alebo užívateľom je Prenajímateľ a ktoré slúžia potrebám Budovy, resp. nájomcom a podnájomcom v Budove a/alebo ich návštevníkom (ďalej len **„Areál"**). Grafické znázornenie a lokalizácia Budovy a Areálu sú obsiahnuté v Prílohe č. 1a Zmluvy.

3. The use of the Leased Property includes the right to use the land owned or used by the Landlord and used for the needs of the Building, or tenants and subtenants in the Building and/or their visitors (hereinafter referred to as the **"Grounds")**. The layout and location of the Building and the Grounds is shown in Annex 1a of the Agreement.

4. Popri Predmete nájmu je Nájomca oprávnený nevýlučne užívať spolu s inými nájomcami a podnájomcami v Budove aj Spoločné priestory. Na užívanie Spoločných priestorov a s tým súvisiace práva a povinnosti Zmluvných strán sa primerane použijú ustanovenia Zmluvy, resp. VOP, týkajúce sa užívania Predmetu nájmu.

4. In addition to the Leased Property, the Tenant is entitled to use, on a non-exclusive basis, together with other tenants and subtenants in the Building, the Common Premises. The provisions of the Agreement and the T&C concerning the use of the Leased Property shall accordingly apply to the use of the Common Premises and to the related rights and obligations of the Parties.

5. Ak sa v týchto VOP spomína Budova, myslí sa tým aj Predmet nájmu a Spoločné priestory.

5. Where any reference is made in these T&C to the Building, it is deemed to include the Leased Property and the Common Premises.

6. Pri výpočte plochy Prenajatých priestorov je použitý štandard merania BOMA.

6. The BOMA standard of measurement is used to calculate the area of the Leased Premises.

III. Užívanie a premiestnenie Parkovacieho miesta

III. The use and relocation of the Parking Space

1. Nájomca je oprávnený užívať Parkovacie miesta len na parkovanie osobných motorových vozidiel (vrátane MPV, SUV a vozidiel kategórie N1), ktorých rozmery to dovolia bez hrozby škody na majetku

1. The Tenant is entitled to use the Parking Spaces only for parking of passenger motor vehicles (including MPV, SUV, and cars of N1 category) of a size that permits to do so without any

Prenajímateľa a tretích osôb a bez bránenia v riadnom užívaní parkovacích miest inými užívateľmi. Nájomca nie je oprávnený skladovať na Parkovacích miestach akýkoľvek materiál, a to bez ohľadu na dobu trvania skladovania.

threat of damage to the property of the Landlord and third parties and without hindering other users from duly using their parking spaces. The Tenant is not entitled to store any material on the Parking Spaces, irrespective of the duration of storage.

2. Prenajímateľ má právo z dôvodu optimalizácie využitia parkovacích miest vzhľadom na potreby užívateľov nebytových priestorov v Budove, alebo z dôvodu udržiavacích, rekonštrukčných alebo iných stavebných a technických prác, kedykoľvek počas trvania nájmu vyhradiť pre Nájomcu iné parkovacie miesta ako parkovacie miesta uvedené v Zmluve, ktoré sa budú nachádzať v Areáli, a to podľa možností všetky vo vzájomnej blízkosti, pričom počet parkovacích miest pre Nájomcu zostane zachovaný. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi písomné oznámenia o vyhradení iných parkovacích miest Nájomcovi aspoň 2 pracovné dni vopred, s výnimkou prípadov, ktoré neznesú odklad (napr. havarijné situácie a pod.). Doručením písomného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi a uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety sa tieto parkovacie miesta považujú na účely Zmluvy za Parkovacie miesta.

2. To optimize the use of the parking spaces in respect of the needs of the users of the premises in the Building, or due to maintenance, reconstruction, or other building and technical works, the Landlord is at any time during the lease term entitled to reserve to the Tenant other parking spaces than the Parking Spaces specified in the Agreement, which shall be located on the Grounds, if possible, all close to each other, and the number of the Tenant's parking spaces shall remain preserved. Upon delivery of the Landlord's written notice of reservation of other parking spaces to the Tenant, the newly reserved parking spaces shall for purposes of the Agreement be considered to be the Parking Spaces.

IV. Príprava Predmetu nájmu

IV. Fit-out of the Leased Premises

1. Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu zrealizuje v Prenajatých priestoroch Úpravy v podobe stavebných a iných prác, dodávok, úprav a inštalácie vybavenia v Prenajatých priestoroch nasledovne:

   a) v štandarde Prenajímateľa, ako vyplýva z popisu konštrukčného riešenia a technického štandardu Budovy uvedenému v prílohe Zmluvy;

   b) doplneného resp. modifikovaného požiadavkami Nájomcu na ďalšie/iné stavebné a iné práce, dodávky a úpravy a inštaláciu vybavenia podľa prílohy Zmluvy (ďalej spolu ako „**Úpravy**");

1. Upon the Tenant´s demand, the Landlord shall perform a Fit-out in the Leased Premises containing construction and other works, supplies thereto and alterations thereof, and install equipment in the Leased Premises as follows:

   a) in the standard of the Landlord as it follows from the description of the construction solution and technical standard of the Building in annex of the Agreement;

   b) supplemented or modified by requirements of the Tenant for additional/other construction and other works, supplies, and alterations, and installation of equipment as follows from annex of the Agreement (hereinafter jointly referred as the "**Fit-out**").

2. Základná špecifikácia Úprav vyplýva z pôdorysného plánu Prenajatých priestorov uvedeného v prílohe Zmluvy, projektovej dokumentácie (ďalej ako „**PD pre realizáciu**") a položkového rozpočtu uvedeného v Prílohe Zmluvy (ďalej ako „**Odsúhlasený položkový rozpočet**") (ďalej spolu ako „**Základná špecifikácia Úprav**").

2. The basic specification of the Fit-out follows from a ground plan of the Leased Premises attached as annex of the Agreement, project documentation (hereinafter referred to as the "**PD for Implementation**"), and itemized budget attached as annex of the Agreement (hereinafter jointly referred to as the "**Agreed Itemized Budget**") (hereinafter referred as the "**Basic Specification of the Fit-out**").

3. PD pre realizáciu bude vypracovaná Prenajímateľom v súlade s pôdorysným plánom a Odsúhlaseným položkovým rozpočtom na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný PD pre realizáciu po predložení odsúhlasiť bez zbytočného odkladu, najneskôr však do siedmich (7) kalendárnych dní; v prípade, že Nájomca neodsúhlasí predloženú PD pre realizáciu v uvedenej lehote, napriek tomu, že PD pre realizáciu bude v súlade so Základnou špecifikáciou Úprav alebo bude voči nej vznášať neodôvodnené námietky, považuje sa PD pre realizáciu v znení predloženom Prenajímateľom za odsúhlasenú Nájomcom uplynutím uvedenej lehoty. V prípade, že PD pre realizáciu bude potrebné upraviť z dôvodu námietok príslušného stavebného úradu alebo potreby Stavebného povolenia podľa bodu 4, Prenajímateľ zabezpečí úpravu PD pre realizáciu v rozsahu nevyhnutnom pre získanie Oznámenia alebo Stavebného povolenia, pričom za Stranami odsúhlasenú PD pre realizáciu sa bude považovať PD pre realizáciu, na základe ktorej bude vydané Oznámenie alebo Stavebné povolenie (ako sú definované v bode 4). V prípade žiadosti Nájomcu zmeniť Základnú špecifikáciu Úprav po podpise Zmluvy, Prenajímateľ posúdi, či je vyžadovaná zmena v súlade s PD pre realizáciu a s ohľadom na štádium realizácie Úprav, už vykonané a zabezpečené Úpravy, Prenajímateľ rozhodne či udelí súhlas so zmenou Základnej špecifikácie Úprav. Súhlas Prenajímateľa je podmienený aj súhlasom Nájomcu so zmenou

3. The PD for Implementation will be prepared by the Landlord in accordance with the ground plan and the Agreed Itemized Budget at the expense of the Tenant. Tenant is obliged to approve the PD for Implementation without undue delay after its submission, but no later than within seven (7) calendar days; in the event that the Tenant does not approve the submitted PD for Implementation within the specified period despite the PD for Implementation being in accordance with the Basic Specification of the Fit-out, or raises unjustified objections, the PD for Implementation as submitted by the Landlord shall be deemed approved by the Tenant after the expiry of above-specified period. In the event that the PD for Implementation needs to be adjusted due to objections of the relevant building authority or the need for a Building Permit pursuant to point 4 hereof, Landlord ensures the adjustment of the PD for Implementation to the extent necessary for obtaining the Notice or Building Permit, while the PD for Implementation on the basis of which the Notice or Building Permit will be issued (as defined in point 4) shall be considered to be the PD for Implementation hereunder. In the event of the Tenant's request to change the Basic Specification of the Fit-out after the Agreement has been signed, the Landlord shall assess whether such change is in accordance with the PD for Implementation and shall decide whether to provide consent on such change of Basic

Odsúhlaseného položkového rozpočtu, ak je zmena potrebná. V prípade, ak Prenajímateľ odsúhlasí zmenu Základnej špecifikácie Úprav, prenajímateľ zabezpečí vypracovanie zmeny PD pre realizáciu, pričom Nájomca znáša všetky náklady vzniknuté v súvislosti s touto zmenou. Na schválenie zmenenej PD pre realizáciu sa vzťahuje primerane úprava odsúhlasovania PD pre realizáciu v zmysle tohto bodu.

Specification of Fit-out with regard to the stage of implementation of Fit-out, already performed and secured Fit-out. The consent of the Landlord is furthermore conditioned by the consent of the Tenant to the change of the Agreed Itemized Budget, if such change is necessary. In the event that the Landlord provides consent with the change of the Basic Specification of Fit-out, the Landlord shall secure preparation of amended PD for Implementation, while the Tenant shall bear all costs incurred in connection with this change. The conditions of the approval of PD for Implementation as specified in this point shall apply accordingly on the approval of the amended PD for Implementation.

4. Prenajímateľ na základe PD pre realizáciu vynaloží potrebné úsilie na úspešné ohlásenie v nej uvedených Úprav príslušnému stavebnému úradu v súlade s príslušnými právnymi predpismi, t. j. na zabezpečenie doručenia oznámenia príslušného stavebného úradu, že proti vykonaniu Úprav nemá námietky (ďalej len „**Oznámenie**"). Nájomca poskytne Prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť, pričom berie na vedomie, že čas potrebný na zabezpečenie Oznámenia (vybavenie ohlásenia stavebným úradom) je odhadovaný na 4 (štyri) týždne od podania ohlásenia (ďalej len „**Doba ohlásenia**"). V prípade, že príslušný stavebný úrad oznámi Prenajímateľovi, že má proti uskutočneniu Úprav námietky, Prenajímateľ túto skutočnosť bezodkladne oznámi Nájomcovi, pričom Strany sú povinné postupovať bezodkladne a poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť. V prípade, ak je Úpravy možné uskutočniť len na základe stavebného povolenia, Prenajímateľ vynaloží potrebné úsilie na získanie tohto stavebného povolenia (ďalej len „**Stavebné povolenie**"), pričom Strany sú povinné postupovať bezodkladne a poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť.

4. The Landlord shall use its best efforts based on the PD for Implementation to successfully notify the Fit-out specified therein to the relevant building authority in accordance with the relevant legal regulations, i. e. to ensure the delivery of a notice from the relevant building authority to have no objections to the implementation of the Fit-out (hereinafter referred to as the "**Notice**"). The Tenant shall provide to the Landlord all necessary cooperation, while the Tenant acknowledges that the time required to secure the Notice (processing the notification by the building authority) is estimated to be 4 (four) weeks from the submission of the notification (hereinafter referred to as the "**Notification Period**"). In the event that the relevant building authority notifies the Landlord to have objection to the Fit-out, the Landlord shall immediately notify the Tenant, with the Parties being obliged to proceed without delay and to provide all necessary cooperation. In the event that the Fit-out can only be implemented on the basis of a building permit, the Landlord shall use necessary efforts to obtain such building permit (hereinafter referred to as the "**Building Permit**"), while the Parties are obliged to proceed without undue delay and to provide all necessary cooperation.

5. Strany zhodne konštatujú, že si pred podpisom Zmluvy vzájomne odkomunikovali Odsúhlasený položkový rozpočet, pričom podpisom Zmluvy Nájomca s Odsúhlaseným položkovým rozpočtom súhlasí. V prípade, ak Odsúhlasený položkový rozpočet bude potrebné zmeniť z dôvodu zmeny PD pre realizáciu podľa bodu 4, Nájomca je povinný zmenený Odsúhlasený položkový rozpočet po predložení odsúhlasiť bez zbytočného odkladu, najneskôr však do siedmich (7) kalendárnych dní; v prípade, že Nájomca neodsúhlasí zmenený Odsúhlasený položkový rozpočet v uvedenej lehote, napriek tomu, že zmenený Odsúhlasený položkový rozpočet bude v súlade s PD pre realizáciu vyhotovenej podľa bodu 3 alebo bude voči nej vznášať neodôvodnené námietky, považuje sa zmenený Odsúhlasený položkový rozpočet v znení predloženom Prenajímateľom za odsúhlasený Nájomcom uplynutím uvedenej lehoty a pre účely Zmluvy sa takto zmenený Odsúhlasený položkový rozpočet považuje za Odsúhlasený položkový rozpočet v zmysle bodu 2 tohto článku VOP.

5. The Parties declare that they have mutually communicated the Agreed Itemized Budget before signing the Agreement, while by signing the Agreement the Tenant gives consent to the Agreed Itemized Budget. In the event that the Agreed Itemized Budget needs to be adjusted due to a change in the PD for Implementation according to point 4, the Tenant is obliged to approve the adjusted Agreed Itemized Budget without undue delay after its submission, but no later than within seven (7) calendar days; in the event that the Tenant does not approve the submitted adjusted Agreed Itemized Budget within the specified period despite the adjusted Agreed Itemized Budget being in accordance with point 3, or raises unjustified objections, the adjusted Agreed Itemized Budget as submitted by the Landlord shall be deemed approved by the Tenant after the expiry of above-specified period and such adjusted Agreed Itemized Budget shall be considered Agreed Itemized Budget pursuant to point 2 of this Article hereof.

6. Prenajímateľ vyvinie všetko úsilie na to, aby boli v Prenajatých priestoroch vykonané Úpravy riadne podľa Základnej špecifikácie Úprav, a to v súlade s príslušnými právnymi predpismi, príslušnými rozhodnutiami orgánov verejnej moci, záväznými technickými normami a v súlade so Zmluvou tak, aby bol dodržaný Plánovaný deň odovzdania Predmetu nájmu, pričom Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi súčinnosť za účelom riadneho a včasného vykonania Úprav v Prenajatých priestoroch.

6. The Landlord shall use its best efforts to secure that the Fit-out in the Leased Premises is implemented properly according to the Basic Specification of Fit-out, and in accordance with the relevant legal regulations, relevant decisions of public authorities, binding technical standards, and the Agreement in the manner that the Scheduled Handing over of the Leased Premises is observed, while the Tenant undertakes to provide the Landlord with cooperation for the purpose of proper and timely implementation of the Fit-out in the Leased Premises.

7. Povinnosť Prenajímateľa odovzdať Nájomcovi Prenajaté priestory v súlade so Zmluvou vzniká až riadnym vykonaním Úprav v Prenajatých priestoroch.

7. The obligation of the Landlord to hand in the Leased Premises over to the Tenant pursuant to the Agreement arises only after the proper execution of the Fit-out in the Leased Premises.

8. Za riadne vykonanie Úprav sa považuje pre účely Zmluvy vykonanie Úprav Prenajatých priestorov tak, aby Prenajaté priestory boli spôsobilé užívania na účel dohodnutý v Zmluve a v Prenajatých priestoroch boli vykonané Úpravy podľa Základnej špecifikácie Úprav, modifikovanej požiadavkami Nájomcu.

8. For the purposes of the Agreement, the proper execution of the Fit-out is considered to be the Fit-out of the Leased Premises so that the Leased Premises are fit for use for the purpose agreed in the Agreement and the Fit-out implemented in the Leased Premises is in accordance with the Basic Specification of the Fit-out adjusted to the Tenant´s requirements.

9. Strany sa dohodli, že nejde o porušenie povinnosti Prenajímateľa riadne a/alebo včas vykonať Úpravy v Prenajatých priestoroch, dodržať Deň vzniku nájmu, ak je nevykonanie Úprav v Prenajatých priestoroch riadne a/alebo včas alebo nedodržanie Plánovaného dňa odovzdania Predmetu nájmu zapríčinené:

9. The Parties have agreed that it is not a breach of the Landlord's obligation to properly and/or timely execute Fit-out in the Leased Premises, or to comply with the Lease Commencement Day, in cases when the non-execution of the Fit-out in the Leased Premises properly/timely, or non-compliance with the Scheduled Handing over of the Leased Premises is caused by:

a) okolnosťami podľa čl. IV., bodu 3, alebo 4 alebo 5 alebo 6 alebo čl. VII. alebo čl. XII. VOP, alebo
b) Nájomcom, alebo
c) okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť Prenajímateľa, alebo
d) následkom omeškania alebo vadného plnenia zo strany dodávateľa Úprav nominovaného Nájomcom, alebo
e) dodatočnou požiadavkou Nájomcu na zmenu Úprav, alebo
f) nepredvídateľnou okolnosťou mimo sféry záujmu alebo kontroly Prenajímateľa, napríklad, no nie výlučne: prírodné katastrofy, vojny, blokády, zákaz vývozu alebo dovozu, štrajky, epidémie alebo pandémie alebo
g) následkom omeškania Prenajímateľa s vykonaním Úprav v Prenajatých priestoroch, ak doba takéhoto omeškania nepresiahne 30 (tridsať) pracovných dní odo dňa dohodnutého ako deň vykonania Úprav v Prenajatých priestoroch v zmysle čl. 4, ods. 4.5 Zmluvy.

a) the circumstances set out in Art. IV., point 3, or 4 or 5 or 6 or Art. VII. or Art. XII. of the T&C, or
b) the Tenant, or
c) circumstances excluding the liability of the Landlord or
d) as a result of a delay or defective performance by the Fit-out contractor nominated by the Tenant, or
e) an additional request from the Tenant to change the Fit-out, or
f) unforeseeable circumstances outside the sphere of interest or control of the Landlord, for instance, but not limited to: natural disasters, wars, blockades, export or import bans, strikes, epidemics or pandemics,
g) as a result of the Landlord's delay of the Fit-out execution in the Leased Premises, while the period of such delay does not exceed 30 (thirty) working days from the date concluded as the date of the Fit-out execution in the Leased Premises according to the Art. 4, Sec. 4.5 of the Agreement.

10. Strany sa tiež dohodli, že:

10. Furthermore, Parties agreed that:

a) ak zrealizované Úpravy neobsahujú položku z Odsúhlaseného položkového rozpočtu

a) if executed Fit-out does not contain item from the Approved Itemized Budget

i. bez vplyvu na dohodnuté užívanie Prenajatých priestorov, ktorej dodacia lehota spolu s časom primerane potrebným (i) na jej inštaláciu, zapracovanie alebo iné vykonanie a (ii) na realizáciu od nej neoddeliteľných a/alebo na ňu nadväzujúcich položiek Úprav (ďalej ako „**Súvisiace položky**") presiahne Plánovaný deň odovzdania Predmetu nájmu, Prenajímateľ zabezpečí vykonanie Úprav v časti týkajúcej sa dotknutej položky a Súvisiacich položiek až bezodkladne po dodaní dotknutej položky; Úpravy v Prenajatých priestoroch sa budú považovať za riadne vykonané a Prenajímateľovi vznikne povinnosť na odovzdanie Prenajatých priestorov podľa čl. 5, ods. 5.1. Zmluvy, ak sa Strany nedohodnú inak.

i. without any effect on agreed use of the Leased Premises, the delivery period of which with a period adequately necessary (i) for its installation, incorporation, or other performance, and (ii) for implementation of inseparable and/or subsequent items of the Fit-out (hereinafter referred to as the "**Related Items**") exceeds the Scheduled Handing over of the Leased Premises, the Landlord shall procure the implementation of the Fit-out in the part relating to the affected item and the Related Items no earlier than immediately after delivery of affected item; Fit-out in the Leased Premises shall be deemed properly executed and the obligation of the Landlord to hand the Leased Premises over to the Tenant pursuant to Art. 5, Sec. 5.1 of the Agreement arises, unless the Parties agree otherwise.

ii. s vplyvom na dohodnuté užívanie Prenajatých priestorov, ktorej dodacia lehota spolu s časom primerane potrebným (i) na jej inštaláciu, zapracovanie alebo iné vykonanie a (ii) na realizáciu Súvisiacich položiek presiahne Plánovaný deň odovzdania Predmetu nájmu; Prenajímateľ zabezpečí vykonanie Úprav v časti týkajúcej sa dotknutej položky a Súvisiacich položiek bezodkladne po dodaní dotknutej položky; Úpravy sa nepovažujú za riadne vykonané a Prenajímateľovi vznikne povinnosť na odovzdanie Prenajatých priestorov podľa čl. 5, ods. 5.1. Zmluvy, až po riadnom vykonaní Úprav, ak sa Strany nedohodnú inak.

ii. having an effect on agreed use of the Leased Premises, the delivery period with a period adequately necessary (i) for its installation, incorporation, or other performance, and (ii) for implementation of the Related Items exceeds the Scheduled Handing over of the Leased Premises; the Landlord shall procure the implementation of the Fit-out in the part relating to the affected item and the Related Items no earlier than immediately after delivery of affected item; Fit-out are not deemed to be properly executed and the obligation of the Landlord to hand the Leased Premises over to the Tenant pursuant to Art. 5, Sec. 5.1 of the Agreement arises after the proper execution of the Fitout, unless Parties agree otherwise.

iii. ktorá si vyžiada dodatočné stavebné povolenie príslušného stavebného úradu alebo dodatočné ohlásenie stavebných

iii. which requires an additional building permit from the relevant building authority or an additional notification of building

zmien príslušnému stavebnému úradu, Prenajímateľ na náklady Nájomcu vynaloží potrebné úsilie na získanie povolenia resp. písomného oznámenia stavebného úradu, že k ohláseniu nemá námietky; pritom presiahnutie Plánovaného dňa odovzdania Predmetu nájmu nebude znamenať porušenie záväzku Prenajímateľa zabezpečiť vykonanie Úprav riadne a/alebo včas a/alebo záväzku na odovzdanie Prenajatých priestorov podľa čl. 5, ods. 5.1. Zmluvy.

changes to the relevant building authority, the Landlord shall use the necessary efforts to obtain a building permit or a written notice issued by the building authority that it has no objections to the notification; at the same time, exceeding the Scheduled Handing over of the Leased Premises shall not mean a breach of the Landlord's obligation to arrange the implementation of the Fit-out duly and/or timely or the obligation to hand the Leased Premises over to the Tenant pursuant to Art. 5, Sec. 5.1 of the Agreement.

11. Prenajímateľ bez zbytočného odkladu po uzavretí Zmluvy odovzdá Nájomcovi projektovú dokumentáciu skutočnej realizácie Úprav (ďalej ako „**PD po realizácii**").

11. Without undue delay after conclusion of the Agreement, the Landlord shall deliver to the Tenant the project documentation of actual implementation of the Fit-out (the "**PD after Implementation**").

12. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvne dohodnutú kompenzáciu vo výške súčtu (i) denného nájomného za Predmet nájmu a Spoločné priestory vyplývajúceho z čl. 6, bod 6.1 Zmluvy (vrátane DPH) a (ii) denného Preddavku na náklady vyplývajúceho z čl. 6, bod 6.4.**Error! Reference source not found.** Zmluvy (vrátane DPH), za každý deň o ktorý sa predĺži riadne vykonanie Úprav Predmetu nájmu po Plánovanom dni odovzdania Predmetu nájmu z dôvodu:
    a) zabezpečenia Oznámenia alebo právoplatnosti Stavebného povolenia vyžadovaného stavebným úradom zo zavinených dôvodov na strane Nájomcu (najmä pre nedostatočnú súčinnosť Nájomcu);
    b) omeškania alebo vadného plnenia dodávateľa Úprav výlučne nominovaného Nájomcom;
    c) zmeny Základnej špecifikácie Úprav vyvolanej špecifickou požiadavkou Nájomcu;

12. The Tenant undertakes to pay to the Landlord a compensation in the amount of a sum of (i) a daily rent for the Leased Property and Common premises of the Building arising from the Art. 6, Sec. 6.1 of the Agreement (including VAT) and (ii) a daily Advance on Costs arising from the Art. 6, Sec. 6.4 of the Agreement (including VAT), for each day by which the proper execution of the Fit-out in the Leased Property will be extended after the Scheduled Handing over of the Leased Premises due to:
    a) security (issuance) of the Notice or the validity of the Building Permit required by the Building Authority due to fault on the part of the Tenant (especially due to insufficient cooperation of the Tenant);
    b) delay or defective performance of the contractor of the Fit-out determined solely by the Tenant;
    c) change to the Basic Specification of the Fit-out required by the Tenant;

d) zmeny PD pre realizáciu požadovanej zo strany Nájomcu;
e) omeškania Nájomcu so splnením povinností vyplývajúcich z článku VII. alebo XII. VOP (zabezpečenie pohľadávok Prenajímateľa, poistenie Nájomcu);
f) trvania iného dôvodu na strane Nájomcu, ktorý je spôsobilý oddialiť riadne a/alebo včasné vykonanie Úprav.

Pri výpočte výšky kompenzácie podľa tohto bodu platí, že: (i) platba pripadajúca na jeden deň sa určí alikvotne podľa počtu dní v príslušnom kalendárnom mesiaci; (ii) kompenzácia sa môže uplatniť aj z viacerých dôvodov podľa tohto bodu; a (iii) celková výška kompenzácie nepresiahne sumu Nájomného a Preddavku na náklady pripadajúcu na obdobie od Plánovaného dňa odovzdania Predmetu nájmu do dňa predchádzajúcemu Dňu vzniku nájmu alebo do ukončenia Zmluvy. Kompenzácia je splatná do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie Nájomcovi. Zákonná zodpovednosť Nájomcu za škodu prevyšujúcu sumu kompenzácie podľa tohto bodu nie je dotknutá.

13. V prípade, ak i) Prenajímateľ riadne vykoná Úpravy v Prenajatých priestoroch po uzavretí Zmluvy a nájomný vzťah na základe Zmluvy nevznikne z dôvodov, ktoré nespočívajú v porušení povinnosti Prenajímateľa alebo ii) ak Prenajímateľ po uzavretí Zmluvy nevykoná riadne Úpravy v Prenajatých priestoroch z dôvodov, ktoré nespočívajú v porušení povinnosti Prenajímateľa podľa Zmluvy, Nájomca znáša (i) Náklady nadštandard a preukázané (ii) Náklady štandard (všetko vrátane DPH), a to vo výške zodpovedajúcej položkám, ktoré už boli realizované alebo záväzne objednané bez možnosti zrušenia objednávky,

d) change to the PD for Implementation required by the Tenant;
e) The Tenant's default in fulfilling the obligations pursuant to Art. VII. Or XII. of the T&C (security for receivables of the Landlord, insurance of the Tenant);
f) existence of other reason on the Tenant's part that is qualified to postpone the proper and timely completion of the Fit-out.

It applies to calculation of the compensation under this Sec. that: (i) the payment corresponding to one day shall be determined as an aliquot part according to the number of days in the relevant calendar month; (ii) the compensation can be applied even for various reasons pursuant to this Sec.; and (iii) the total compensation shall not exceed the amount of Rent and Advances on Costs corresponding to the period from the Scheduled Handing over of the Leased Premises until the day preceding the Lease commencement or termination of the Agreement. The compensation is payable in 5 (five) business days after the delivery of the Landlord's call to pay to the Tenant. The Tenant's statutory liability for damage exceeding the amount of the compensation under this Sec. shall not be affected.

13. In the event that i) the Landlord properly executed the Fit-out in the Leased Premises after concluding the Agreement and the lease relationship under the Agreement does not occur for reasons not consisting in a breach of the Landlord's obligation or ii) in the event that the Landlord after concluding the Agreement did not properly execute the Fit-out in the Leased Premises for reasons not consisting in a breach of Landlord's obligation under the Agreement, the Tenant bears (i) the Costs Above Standard and proven (ii) Costs Standard (all including VAT), in the amount corresponding to the items already implemented or

a tiež (iii) náklady na odstránenie už zrealizovaných položiek Úprav v paušálne dohodnutej výške 15 % zo sumy nahrádzanej podľa (i) tejto vety, a Nájomca je povinný ich nahradiť Prenajímateľovi do 14 (štrnástich) dní po riadnom vykonaní Úprav alebo po tom, čo je zrejmé, že Úpravy nebudú riadne vykonané, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

ordered with binding effect without a possibility to cancel the order, as well as (iii) any costs of removal of already implemented items of the Fit-out in the agreed flat rate amount of 15 % of the amount compensated pursuant to part (i) of this sentence, while the Tenant is obliged to reimburse these costs to the Landlord within 14 (fourteen) days after proper execution of the Fit-out or after it is clear that the Fit-out will not be properly executed, based on an invoice issued by the Landlord.

14. V prípade, ak i) Prenajímateľ riadne vykoná Úpravy v Prenajatých priestoroch a nájomný vzťah na základe Zmluvy nevznikne z dôvodov, ktoré spočívajú v porušení povinnosti Prenajímateľa alebo ii) ak Prenajímateľ nevykoná riadne Úpravy Prenajatých priestorov z dôvodov, ktoré spočívajú v porušení povinnosti Prenajímateľa podľa Zmluvy, Náklady štandard a Náklady nadštandard znáša Prenajímateľ.

14. In the event that i) the Landlord properly executed the Fit-out in the Leased Premises and the lease relationship under the Agreement is terminated for reasons consisting in a breach of the Landlord's obligation under the Agreement or ii) in the event that the Landlord did not properly execute the Fit-out in the Leased Premises for reasons consisting in a breach of Landlord's obligation under the Agreement, the Costs Standard and the Costs Above Standard shall be borne by the Landlord.

15. Prenajímateľ označí Predmet nájmu na náklady Nájomcu obchodným menom spoločnosti Nájomcu (ďalej ako „**Označenia**"), a to na dohodnutom mieste v Zmluve, pričom miesto a spôsob uchytenia nosičov Označení a ich grafické vyhotovenie bude realizované Prenajímateľom tak, aby nenarúšalo vizuálne stvárnenie Budovy alebo iných označení užívateľov Budovy a bude zodpovedať požiadavkám Prenajímateľa na označovanie Predmetu nájmu a Budovy. Prenajímateľ bude na náklady Nájomcu zabezpečovať primeranú údržbu Označení a pri skončení nájmu podľa Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu uhradenie finančnej kompenzácie vo výške nákladov na ich odstránenie z Budovy a Predmetu nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

15. The Landlord shall designate, at the Tenant's costs, the Leased Property with the trade name of the Tenant's company (hereinafter collectively referred to as the "**Designations**") at the agreed place in the Agreement; the place and the way of fastening the carriers of the Designations and their graphic design shall be chosen by the Landlord in such a way that they do not interfere with the visual appearance of the Building or other designations of users of the Building and correspond to the Landlord's requirements for designating the Leased Property and the Building. The Landlord shall, at the Tenant's expense, ensure appropriate maintenance of the Designations and, upon termination of the lease under the Agreement, the Landlord may request the Tenant to pay a financial compensation in the amount corresponding to the costs

of their removal from the Building and the Leased Property, unless agreed otherwise.

16. Pokiaľ sa na tom Zmluvné strany dohodnú, Prenajímateľ umiestni na Časť strechy Budovy logo Nájomcu, a to na mieste a s parametrami podľa Prílohy č. 2d (ďalej ako „**Logo**"), pričom Prenajímateľ určí technickú stránku a proces realizácie s ohľadom na technickú realizovateľnosť, bezpečnosť osôb a majetku, súlad s požiadavkami Prenajímateľa na označovanie Predmetu nájmu a Budovy a splnenie podmienok v zmysle predpisov stavebného práva. V prípade, ak sa Strany dohodnú, že inštaláciu Loga nebude zabezpečovať Prenajímateľ alebo ním vybraný dodávateľ, Nájomca pre účely inštalácie Loga uzatvorí s Prenajímateľom realizačnú zmluvu o bližších podmienkach týkajúcich sa inštalácie Loga, najmä prístup na stavbu, pohyb po stavbe, skladovanie materiálu, bezpečnosť a požiarna ochrana, zodpovednosť za spôsobenú škodu tretím osobám, kontrola Prenajímateľom alebo poverenými osobami, požiadavky na poistenie Nájomcu a dodávateľov. Prenajímateľ bude zabezpečovať riadnu údržbu Loga na náklady Nájomcu a Nájomca znáša všetky náklady spojené s jeho prevádzkou (napríklad elektrina, opravy, čistenie). Prenajímateľ je pri skončení nájmu oprávnený požadovať od Nájomcu finančnú kompenzáciu vo výške zodpovedajúcej nákladom na odstránenie Loga z Budovy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

16. If Parties agree so, the Landlord shall place Tenant's Logo on the Building (hereinafter referred to as the "**Logo**"), namely in the place and with proportions defined in Annex no. 2d, while the Landlord shall stipulate the technical parameters and installation process with regard to technical feasibility, safety of persons and property, compliance with the Landlord's requirements for designating the Leased Property and Building and with the conditions stipulated by construction legal regulations. If the Parties agree that the installation of the Logo shall not be provided by the Landlord or the supplier selected by the Landlord, for the purposes of installing the Logo, the Tenant shall enter into an installation agreement with the Landlord on more detailed conditions concerning the installation of the Logo, in particular access to the construction, movement, material storage, safety and fire protection, liability for damage to third parties, inspection by the Landlord or authorized persons, requirements for insurance of the Tenant and suppliers. The Landlord shall ensure at Tenant's cost proper maintenance of the Logo and Tenant bears all costs of its operation (such as electricity supply, repairs, cleaning). Upon termination of the lease hereunder, the Landlord is entitled to request the Tenant to pay the financial compensation corresponding to the costs of removal of the Logo from the Building, if not agreed otherwise by the Parties.

V. Odovzdanie Predmetu nájmu

1. Odovzdaniu Predmetu nájmu bude predchádzať jeho prehliadka Nájomcom. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Strany vyhotovia a podpíšu pri

V. Handover of the Leased Property

1. The handover of the Leased Property shall be preceded by an inspection thereof by the Tenant. The handover and acceptance of the Leased Property

odovzdávacej prehliadke zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- skutočnosť, že Nájomca prevzal alebo odmietol prevziať od Prenajímateľa Predmet nájmu;
- stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
- súpis odovzdávaných vecí potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu (najmä prostriedky umožňujúce vstup do Budovy a do Predmetu nájmu);
- zoznam zariadenia v Predmete nájmu a jeho stav;
- súpis zistených vád a nedorobkov na tých súčastiach Predmetu nájmu, ktorých vykonanie zabezpečoval Prenajímateľ, spolu s prípadným dojednaním o opatreniach a lehotách na ich odstránenie;
- iné skutočnosti, ktorých uvedenie požaduje niektorá zo Strán;
- dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy Strán; zápisnicu musí podpísať v prípade právnickej osoby štatutárny orgán Strany alebo osoba na to písomne poverená, resp. splnomocnená.

2. Účinky odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu vzniknú podpisom odovzdávacej zápisnice potvrdzujúcej jeho prevzatie Nájomcom, s výnimkou prípadu, ak Predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na odovzdanie Nájomcovi. Pred podpisom odovzdávacej zápisnice nie je Prenajímateľ povinný Predmet nájmu fyzicky odovzdať Nájomcovi.

3. Prenajímateľ zabezpečí odstránenie vád a nedorobkov tých súčastí Predmetu nájmu, ktorých vykonanie zabezpečoval, spôsobom a v lehote dohodnutej v odovzdávajúcej zápisnici, inak bez zbytočného odkladu v primeranej lehote s prihliadnutím na technickú náročnosť a dodacie lehoty zodpovedajúce predmetu obstarania. Pre vylúčenie pochybností Strany prehlasujú, že Predmet nájmu sa považuje za spôsobilý na odovzdanie, ak obsahuje vady, ktoré nebránia užívaniu v súlade s dohodnutým

shall be confirmed by a written record to be prepared by the Parties at the handover inspection, and such record shall in particular contain:

- the fact that the Tenant has taken over or refused to take over the Leased Property from the Landlord;
- the condition of the Leased Property at the time of delivery thereof to the Tenant;
- a list of items necessary for due use of the Leased Property (in particular, means enabling entrance to the Building and the Leased Property) that were handed over;
- a list of equipment in the Leased Property and the condition thereof;
- a list of ascertained deficiencies and defects on those parts of the Leased Property, performance of which was arranged by the Landlord, together with an arrangement on measures and periods for their removal;
- any other facts required to be recorded by either Party;
- the date and place of drawing up the record and the signatures of the Parties; in case of a juristic person, the record must be signed by the statutory body of the relevant Party or by a person empowered or authorized in writing to do so.

2. The effects of handover and acceptance of the Leased Property shall arise upon signing the handover record confirming its acceptance by the Tenant, except if the Leased Property is not in a condition fit for handover to the Tenant. The Landlord is not obliged to physically hand over the Leased Property to the Tenant before the handover record is signed.

3. The Landlord shall arrange that the deficiencies and defects of those parts of the Leased Property, performance of which was arranged by the Landlord, if any, are removed in the manner and within a period of time agreed in the handover record and otherwise without undue delay within an appropriate period of time, considering the technical difficulty of, and the delivery periods corresponding to, the items that need to be procured. For the avoidance of doubt, the Parties declare

účelom alebo sú bez vplyvu na dohodnuté užívanie Predmetu nájmu.

that the Leased Property shall be deemed fit for handover if it contains defects that do not prevent its use in accordance with the agreed purpose or have no effect on the agreed use of the Leased Property.

4. Nájomca sa zaväzuje vykonať prehliadku a odovzdávaný Predmet nájmu od Prenajímateľa protokolárne prevziať v čase dohodnutom medzi Stranami, inak v 1. pracovný deň nasledujúci po dni, kedy bol Nájomca na prevzatie Predmetu nájmu vyzvaný, okrem prípadu, ak Predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na odovzdanie Nájomcovi. Ak bude omeškanie Nájomcu s prevzatím Predmetu nájmu trvať aj po uplynutí 5 (piatich) pracovných dní od písomného upozornenia Prenajímateľa na toto porušenie, Prenajímateľ bude oprávnený odstúpiť od Zmluvy.

4. The Tenant shall inspect and take over the Leased Property from the Landlord at the time agreed between the Parties, otherwise on the 1st business day following the day, on which the Tenant was called upon to accept the Leased Property, except if the Leased Property is not in a condition fit for handover to the Tenant. If the Tenant's delay with the acceptance of the Leased Property continues even after the expiry of 5 (five) business days from the Landlord's written notice of such breach, the Landlord shall be entitled to withdraw from the Agreement.

5. Ak nájom Predmetu nájmu nevznikne súčasne s odovzdaním Predmetu nájmu, Nájomca je do vzniku nájmu oprávnený užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory, avšak výlučne na účely prípravy a zariaďovania Predmetu nájmu a sťahovania do Predmetu nájmu; a to za podmienok ako by išlo o nájom podľa Zmluvy. Do dňa vzniku nájmu nebude Nájomca povinný platiť nájomné, avšak za obdobie odo dňa odovzdania Prenajatých priestorov až do dňa predchádzajúcemu Dňu vzniku nájmu bude Nájomca povinný Prenajímateľovi uhrádzať Celkové prevádzkové náklady vrátane Preddavkov na náklady. Právo Nájomcu užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory vyplývajúce z tohto bodu zanikne v každom prípade najneskôr spolu so skončením účinnosti Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu.

5. If the lease of the Leased Property under the Agreement does not commence simultaneously with the handing over the Leased Property, the Tenant shall be entitled to use the Leased Property and Common premises until the commencement of the lease, however, exclusively for purposes of preparation and furnishing the Leased Property, and moving into the Leased Property; the provisions of the Agreement shall apply to determination of the rights and obligations between the Parties in case of such usage. Until commencement of the lease hereunder the Tenant shall not pay the rent, but in period between the day of acceptance of the Leased Premises and the day preceding the Lease Commencement Day it shall pay the Total Operating Costs, including the Advances on Costs. In any case, the Tenant's right to use the Leased Property and Common premises arising from this Section shall cease to exist upon termination of effectiveness of the Agreement for any reason whatsoever at the latest.

6. V prípade zániku užívacieho práva Nájomcu vyplývajúceho z bodu 5 tohto článku VOP sa na vrátenie Predmetu nájmu Prenajímateľovi a na urovnanie vzťahov medzi Zmluvnými stranami

6. In case of termination of the Tenant's right of use under clause 5 of this Article of the T&C, the provisions of the Agreement and the T&C stipulating the conditions of lease termination shall

použijú ustanovenia Zmluvy a VOP stanovujúce podmienky ukončenia nájmu.

apply to the return of the Leased Property to the Landlord and the settlement of the relations between the Parties.

VI. Nájomné a prevádzkové náklady, správa Budovy a Areálu

VI. Rent and operating costs, administration of the Building and Grounds

1. Nájomné pripadajúce podľa Zmluvy na neúplný kalendárny mesiac na začiatku a na konci Doby nájmu sa určí pomerne podľa počtu dní v danom kalendárnom mesiaci. Tento bod sa primerane použije aj na platby za prevádzkové náklady podľa ods. 6 tohto článku VOP, určenie hodnôt súvisiacich s výpočtom Obdobia zníženého nájomného podľa čl. 6, bodu 6.7 Zmluvy a akékoľvek iné peňažné záväzky Zmluvných strán podľa Zmluvy alebo v súvislosti s ňou. Pri výpočte Nájomného alebo iných hodnôt podľa Zmluvy sa číselné veličiny vstupujúce do týchto výpočtov zaokrúhľujú na 3 (tri) desatinné miesta.

1. The Rent attributable under the Agreement to an incomplete calendar month at the beginning and at the end of the Lease Term shall be determined on a pro rata basis according to the number of days in the given calendar month. This Sec. shall also apply mutatis mutandis to payments of operating costs pursuant to Sec. 6 of this Art. of T&C, determination of values related to the calculation of the Reduced Rent Period pursuant to Art. 6, Sec. 6.7 of the Agreement and any other monetary liabilities of the Parties pursuant to or in accordance with the Agreement. When calculating the Rent or other values under the Agreement, numeric variables entering those calculation shall be rounded to 3 (three) decimal places.

2. Nájomné platné k 31. decembru určitého roka sa bude každoročne, vždy k 01. januáru nasledujúceho roka (počnúc 01. januárom roka nasledujúceho po roku vzniku nájmu podľa Zmluvy – ďalej ako „**Prvý rok indexácie**“) zvyšovať o kladnú ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Eurostatom pre oblasť Slovenskej republiky vo vzťahu k mesiacu september predchádzajúceho kalendárneho roka ako 12 mesačný priemer (angl. percentage change – 12 months average), avšak minimálne o 2 % (ďalej len „**Indexácia**“). V Prvom roku indexácie sa Nájomné zvýši podľa predchádzajúcej vety, avšak zistená ročná priemerná miera inflácie alebo minimálny 2% index zvyšovania Nájomného sa uplatní iba v rozsahu (12 – x)/12, kde x znamená počet mesiacov kalendárneho roka predchádzajúcich mesiacu, v ktorom začal nájom podľa Zmluvy (napr. ak nájom začal 04. septembra, potom x = 8).

2. The Rent valid as at 31st December of a year shall be subject to annual increase, always on the 1st January of the following year (commencing from the 1st January of the year following the year of commencement of the lease under the Agreement – hereinafter referred to as the "**First Year of Indexation**") by a positive annual average inflation rate measured by the Harmonized Index of Consumer Prices (HICP) published by Eurostat for Slovakia in relation to the month of September of the preceding calendar year as a 12 months average, however, at least by 2% (hereinafter referred to as "**Indexation**"). For the First Year of Indexation, the Rent will be increased according to the previous sentence, but the ascertained annual average inflation rate or the minimum index of Rent increase of 2% shall only apply to the extent of (12 - x) /12, where x means the number of months of the calendar year preceding the month of commencement of the lease under the Agreement (e. g., if the lease

commenced on September 04, then x=8).

3. V prípade, že Prenajímateľ prijal Nájomné alebo potvrdil prijatie Nájomného bez zohľadnenia Indexácie, nezbavuje to Prenajímateľa nároku, ani sa to nebude vykladať ako vzdanie sa Prenajímateľom nároku na zvýšené Nájomné za obdobie po uplatnení Indexácie.

3. In case the Landlord accepted the Rent or confirmed the acceptance of the Rent without taking into account the Indexation, this shall not deprive the Landlord, or be construed as a waiver by the Landlord, of the right to the increased Rent for the period after the Indexation.

4. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením Nájomného alebo Preddavku podľa Zmluvy, Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.

4. In the event that the Tenant is in arrears with the payment of the Rent or the Advances on Costs under the Agreement, the Landlord is entitled to claim from the Tenant default interest of 0.05% per day of the amount due.

5. Po dobu omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného je Prenajímateľ oprávnený pozastaviť v ním zvolenom rozsahu dodávku Služieb Nájomcovi a/alebo zabrániť Nájomcovi v užívaní Predmetu nájmu, či toto užívanie obmedziť, ak Nájomca dodatočne nesplní svoj záväzok ani do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa.

5. During the Tenant's default with the payment of the Rent, the Landlord is entitled to suspend, to the extent of the Landlord’s choice, the supply of the Services to the Tenant and/or prevent the Tenant from using the Leased Property or restrict the use thereof if the Tenant fails to fulfil its obligations within a grace period of 5 (five) business days from the date of delivery of the Landlord's written notice.

6. Služby, ktorých poskytovanie je ku dňu uzavretia Zmluvy spojené s nájmom sú uvedené v Prílohe č. 5 (ďalej ako „**Služby**“) s tým, že okruh Služieb môže Prenajímateľ priebežne meniť podľa odôvodnenej potreby v rozsahu, v akom to nebude brániť riadnemu užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel. Náklady na iné Služby ako uvedené v Prílohe č. 5 môžu byť na Nájomcu prenášané za podmienky, že tieto iné Služby budú poskytované v záujme riadnej správy alebo prevádzky Budovy a Areálu, ich poskytovanie je obvyklé s prihliadnutím na charakter Budovy a Areálu a sú alebo môžu byť využiteľné pre Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje platiť časť nákladov vynaložených na Služby a ďalších v Prílohe č. 5 uvedených prevádzkových nákladov, ktorá pozostáva:

6. Services, the provision of which is as of the date hereof connected with the lease are specified in Annex no. 5 (hereinafter referred to as the "**Services**"), and the Landlord may from time to time change the scope of the Services according to reasonable needs to the extent, in which it will not hinder the proper use of the Leased Property for the agreed purpose. Any costs of the Services other than those specified in Annex no. 5 can be transferred to the Tenant on condition that such other Services are provided in the interest of proper administration or operation of the Building and Grounds, the provision thereof is usual taking into account the nature of the Building and Grounds, and they are or may be exploitable by the Tenant. The Tenant undertakes to pay a part of costs expended for the Services, and other operating costs specified in Annex no. 5, consisting of:

a) zo sumy prevádzkových nákladov, ktoré bude možné priamo merať odpočtom alebo ktoré bude možné pripísať Predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 5, ktorých výška sa určí podľa Prílohy č. 5 (takto určená suma ďalej ako „**Vlastné prevádzkové náklady Predmetu nájmu**“) a

b) zo sumy predstavujúcej podiel Nájomcu na prevádzkových nákladoch, ktoré nebude možné pripísať Predmetu nájmu ani iným prenajateľným priestorom v Budove, ktorých výška sa určí podľa Prílohy č. 5 (takto určená suma pripadajúca na Nájomcu ďalej ako „**Prevádzkové náklady Budovy**“).

a) the amount of operating costs directly measured by reading or ascribed to the Leased Property pursuant to Annex no. 5, the amount of which shall be determined pursuant to Annex no. 5 (the amount so specified shall hereinafter be referred to as the "**Own Operating Costs of the Leased Property**"); and

b) the amount corresponding to a Tenant's share in the operating costs that shall not be ascribed to the Leased Property or other leasable premises in the Building, the amount of which shall be determined pursuant to Annex no. 5 (the amount so specified corresponding to the Tenant shall hereinafter be referred to as the "**Operating Costs of the Building**").

Vlastné prevádzkové náklady Predmetu nájmu a Prevádzkové náklady Budovy sa ďalej spolu označujú ako „**Celkové prevádzkové náklady**“. Nájomca znáša náklady na Celkové prevádzkové náklady. Výška Celkových prevádzkových nákladov bude v časti obstarávanej prostredníctvom tretích osôb vychádzať z cien príslušných dodávateľov, bez akýchkoľvek dodatočných platieb (prirážok) zo strany Prenajímateľa.

The Own Operating Costs of the Leased Property and the Operating Costs of the Building shall be hereinafter jointly referred to as the "**Total Operating Costs**". The Tenant shall bear costs for the Total Operating Costs. A part of the Total Operating Costs procured by third persons shall be based on prices of the relevant contractors without any additional payments (surcharges) by the Landlord.

7. Spotrebu Vlastných prevádzkových nákladov Predmetu nájmu, ktorú je možné zistiť na základe skutočne nameranej spotreby alebo pripísať predmetu nájmu na mesačnej báze, uhradí Nájomca Prenajímateľovi mesačne spätne. Prenajímateľ v takomto prípade vyúčtuje Vlastné prevádzkové náklady Predmetu nájmu Nájomcovi a doručí faktúru za Vlastné prevádzkové náklady Predmetu nájmu do 15 pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania za príslušný mesiac od príslušného dodávateľa, spravidla do posledného dňa kalendárneho mesiaca za predchádzajúci kalendárny mesiac.

7. The consumption of the Own Operating Costs of the Leased Property, which can be identified based on the actually measured consumption or attributed to the Leased Property on a monthly basis, shall be paid by the Tenant to the Landlord monthly in arrears. The Landlord shall in such a case charge the Tenant for the Own Operating Costs of the Leased Property and deliver an invoice for the Own Operating Costs of the Leased Property within 15 business days following the day of delivery of the statement for the relevant month from the relevant supplier, usually by the last day of the calendar month for the previous calendar month.

8. Spotrebu Vlastných prevádzkových nákladov Predmetu nájmu, ktorú nie je

8. The consumption of the Own Operating Costs of the Leased Property, which

možné zistiť na základe skutočne nameranej spotreby alebo pripísať predmetu nájmu na mesačnej báze, alebo ktoré z akéhokoľvek dôvodu nebudú vyúčtované Nájomcovi podľa ods. 7 tohto článku VOP vyúčtuje Prenajímateľ a doručí faktúru Nájomcovi bezodkladne po doručení vyúčtovania od príslušného dodávateľa alebo po výpočte nákladov za Vlastné prevádzkové náklady Predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa.

shall be impossible to be identified based on the actually measured consumption or attributed to the Leased Property on a monthly basis, or for which the Tenant shall not be charged for any reason pursuant to point 7 of this Article of the T&C shall be charged by the Landlord, while the Landlord shall also deliver an invoice to the Tenant immediately upon delivery of the statement from the relevant supplier or following the calculation of costs for the Own Operating Costs of the Leased Property by the Landlord.

9. Pre fakturáciu, splatnosť a úhradu Vlastných prevádzkových nákladov Predmetu nájmu sa obdobne použijú ustanovenia Zmluvy týkajúce sa Nájomného.

9. Provisions of the Agreement covering the Rent shall be accordingly applied to the invoicing, maturity and payment of the Own Operating Costs of the Leased Property.

10. Nájomca je povinný platiť preddavok na Prevádzkové náklady Budovy (ďalej ako „**Preddavok na náklady**") vo výške uvedenej v Zmluve. Pre fakturáciu, splatnosť a úhradu Preddavku na náklady sa obdobne použijú dojednania Zmluvy týkajúce sa Nájomného. V nasledujúcich kalendárnych rokoch trvania Doby nájmu sa aplikuje Preddavok na náklady vo výške predchádzajúceho roka, ibaže Prenajímateľ spolu s Vyúčtovaním predchádzajúceho kalendárneho roku v zmysle VOP určí inú výšku Preddavku na náklady na základe objektívne očakávaných nákladov s prihliadnutím k výške Prevádzkových nákladov Budovy za predchádzajúci rok. V prípade podstatnej zmeny okolností ovplyvňujúcich výšku Prevádzkových nákladov Budovy je Prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku Preddavku na náklady aj kedykoľvek počas roka. K Preddavku na náklady bude pripočítaná právnym predpisom stanovená DPH.

10. The Tenant is obliged to pay an advance on the Operating Costs of the Building (hereinafter referred to as the "**Advance on Costs**") in the amount stipulated in the Agreement. The provisions of the Agreement on the Rent shall apply to billing, maturity, and payment of the Advance on Costs accordingly. In the next calendar years of the Lease Term, the Advance on Costs shall apply in the amount of the preceding year, unless the Landlord determines other amount of the Advance on Costs together with a Reconciliation of the previous calendar year pursuant to the T&C on the basis of objectively expected costs with regard to the amount of the Operating Costs of the Building for the previous year. In case of a significant change of circumstances affecting the Operating Costs of the Building, the Landlord shall be entitled to change the Advance on Costs at any time during the year. The Advance on Costs shall be charged with VAT prescribed by a legal regulation.

11. Do 30.06. každého nasledujúceho kalendárneho roka trvania Doby nájmu zašle Prenajímateľ Nájomcovi písomné oznámenie, ktoré bude obsahovať:

    a) skutočnú výšku Prevádzkových nákladov Budovy za predchádzajúci kalendárny rok, ktorý je

11. Until June 30th of each following calendar year of the Lease Term, the Landlord shall send to the Tenant a written notice containing the following:

    a) the actual amount of the Operating Costs of the Building for the previous calendar year being subject to a reconciliation

predmetom vyúčtovania (ďalej ako „**Vyúčtovaný rok**");

b) výšku rozdielu medzi skutočnými Prevádzkovými nákladmi Budovy a zaplatenými Preddavkami na náklady pripadajúcimi na Vyúčtovaný rok; (ďalej ako „**Vyúčtovanie**").

12. Prenajímateľov výpočet Vyúčtovania bude konečný, okrem prípadu zrejmých chýb v písaní a počítaní a okrem prípadu oprávnených námietok Nájomcu vznesených k jednotlivým položkám Vyúčtovania na základe vykonanej kontroly Vyúčtovania podľa ods. 14 tohoto článku VOP.

13. Pokiaľ bude skutočná výška Prevádzkových nákladov Budovy za Vyúčtovaný rok:

a) vyššia ako suma zaplatených Preddavkov na náklady za Vyúčtovaný rok, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane príslušnej zákonom stanovenej DPH) na základe faktúry Prenajímateľa;

b) nižšia ako suma zaplatených Preddavkov na náklady za Vyúčtovaný rok, Prenajímateľ vráti preplatok Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní od doručenia Vyúčtovania na bankový účet, ktorý mu za tým účelom Nájomca písomne oznámil, inak na bankový účet, z ktorého Prenajímateľ obdržal aktuálne poslednú platbu Preddavku na náklady; tým nie je dotknuté prípadné právo Prenajímateľa uplatniť zápočet oproti pohľadávke na vrátenie preplatku.

14. Nájomca je oprávnený počas doby 30 (tridsiatich) dní od doručenia Vyúčtovania, na základe písomného oznámenia zaslaného Prenajímateľovi aspoň 5 (päť) pracovných dní vopred, vykonať kontrolu dokumentov Prenajímateľa nevyhnutne potrebných na overenie položiek ovplyvňujúcich Prevádzkové náklady Budovy za Vyúčtovaný rok. Kontrolu možno

(hereinafter referred to as the "**Reconciled Year**");

b) a difference between the actual Operating Costs of the Building and paid Advances on Costs corresponding to the Reconciled Year; (hereinafter referred to as the "**Reconciliation**").

12. The Landlord's calculation of the Reconciliation shall be final, except for obvious mistakes in writing and counting, and except for Tenant's eligible objections raised to the individual items of the Reconciliation on the basis of an audit of the Reconciliation pursuant to Sec. 14 of this Article of the T&C.

13. If the actual amount of the Operating Costs of the Building for the Reconciled Year:

a) exceeds the amount of the paid Advances on Costs for the Reconciled Year, the Tenant shall pay to the Landlord the amount corresponding to that difference (including the relevant VAT prescribed by law) based on a Landlord's invoice;

b) is less than the amount of the paid Advances on Costs for the Reconciled Year, the Landlord shall refund an overpayment to the Tenant within 30 (thirty) days after delivery of the Reconciliation to bank account for this purpose reported by the Tenant in writing, otherwise, to a bank account, from which the Landlord received the last payment of the Advance on Costs; a potential right of the Landlord to exercise a set-off with a receivable for refunding the overpayment shall not be thereby affected.

14. During a period of 30 (thirty) days after the delivery of the Reconciliation and based on a written notice sent to the Landlord at least 5 (five) business days in advance, the Tenant shall be entitled to take an audit of the Landlord's documents necessarily required to verify items affecting the Operating Costs of the Building for the Reconciled Year. The audit can only be

vykonať nahliadnutím, v nevyhnutne potrebnom rozsahu, pri dodržaní príslušných právnych predpisov a bez neprimeraného obmedzovania Prenajímateľa a Správcu v ich činnosti. Informácie získané Nájomcom pri kontrole Vyúčtovania sa považujú za Dôverné informácie. V prípade, ak sa Strany najneskôr do 30 (tridsiatich) dní od doručenia písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi dohodnú, že bola preukázaná nesprávna výška vyúčtovanej sumy v zmysle vyššie uvedeného, je Prenajímateľ povinný vystaviť novú opravenú vyúčtovaciu faktúru so správnou sumou Prevádzkových nákladov Budovy a až takáto suma Prevádzkových nákladov Budovy sa považuje za odsúhlasenú a dohodnutú Zmluvnými stranami. Doba splatnosti vyúčtovacej faktúry začína plynúť dňom doručenia opravenej faktúry so správnou sumou Prevádzkových nákladov Budovy Nájomcovi.

taken by inspection to an inevitably required extent, subject to compliance with the relevant legal regulations and without inappropriate restriction of the Landlord and Property Manager in their activities. The information obtained by the Tenant during the control of the Reconciliation is deemed the Confidential Information. In the event that the Parties agree on an incorrectly reconciled amount within the meaning stated above no later than 30 (thirty) days from the delivery of the Tenant's written notice to the Landlord, the Landlord is obliged to issue a new corrected invoice with the correct amount of Operating Costs of the Building and this amount of the Operating Costs of the Building shall be deemed to have been confirmed and agreed by the Parties. The due date of the invoice begins on the day of delivery of the corrected invoice with the correct amount of Operating Costs of the Building to the Tenant.

15. Pre odstránenie pochybností Vlastné prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v Preddavku na náklady.

15. For the avoidance of doubt, the costs of Own Operating Costs are not included in the Advance on Costs.

16. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať správu Budovy a Areálu s odbornou starostlivosťou. Prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť výkon prevádzky a správy Budovy a Areálu (alebo ich časti), ako aj svojich práv a povinností zo Zmluvy, tiež prostredníctvom ním poverenej odborne spôsobilej osoby alebo osôb (ďalej ako „**Správca**").

16. The Landlord undertakes to operate and administer the Building and Grounds with a professional care. The Landlord is entitled to ensure the operation and administration of the Building and Grounds (or any part thereof), as well as exercise of its rights and performance of its obligations from the Agreement by a qualified person or persons entrusted by it (hereinafter referred to as the "**Property Manager**").

VII. Zabezpečenie pohľadávok Prenajímateľa

VII. Security for the Landlord's Receivables

1. Nájomca sa zaväzuje počas Doby nájmu nepretržite poskytovať Prenajímateľovi zabezpečenie peňažných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúcich zo Zmluvy (napríklad Nájomné) alebo vzniknutých v súvislosti so Zmluvou (napríklad náhrada škody, bezdôvodné obohatenie, vysporiadanie pri ukončení nájomného vzťahu) (ďalej spolu ako „**Zabezpečené pohľadávky**") minimálne do výšky sumy 3-mesačného

1. The Tenant undertakes to provide to the Landlord and to maintain, at all times during the Lease Term, a security for the Landlord's monetary claims against the Tenant under the Agreement (e.g. Rent) or arising in connection with the Agreement (e.g. compensation for damages, unjust enrichment, settlement amount upon termination of the lease) (hereinafter collectively referred to as "**Secured**

Nájomného za Predmet nájmu a Spoločné priestory v sadzbách uvedených v Zmluve (vrátane DPH) a 3-mesačného Preddavku na náklady v sadzbe uvedenej v Zmluve (vrátane DPH) (ďalej ako „**Suma zabezpečenia**"), a to formou peňažnej zábezpeky špecifikovanej ďalej v tomto článku (ďalej ako „**Peňažná zábezpeka**") alebo formou bankovej záruky špecifikovanej ďalej v tomto článku (ďalej ako „**Banková záruka**"). Nájomca je povinný písomne informovať Prenajímateľa najneskôr do 3 dní od uzavretia Zmluvy o vybratej forme zábezpeky.

Receivables") at least up to the amount of 3 months' Rent for the Leased Property and the Common Premises according to the rates specified in the Agreement (incl. VAT) and a 3 -month Advance on Costs according to the rate specified in the Agreement (incl. VAT) (hereinafter referred to as the "**Amount of Security**"), in the form of a cash security deposit as specified below in this Article (hereinafter referred to as the "**Cash Security Deposit**") or in the form of a bank guarantee as specified below in this Article (hereinafter referred to as the "**Bank Guarante**e"). The Tenant is obliged to inform the Landlord in writing no later than 3 days after the conclusion of the Agreement of the selected form of security.

2. V prípade, ak sa Nájomca rozhodne pre zabezpečenie formou Peňažnej zábezpeky, Nájomca je povinný zložiť Peňažnú zábezpeku do (troch) pracovných dní po uzavretí Zmluvy na účet určený Prenajímateľom.

2. If the Tenant chooses to provide the security in the form of a Cash Security Deposit, the Tenant shall deposit the Cash Security Deposit within (three) business days after the conclusion of the Agreement to the account designated by the Landlord.

3. Peňažná zábezpeka predstavuje peňažné prostriedky zložené Nájomcom na bankový účet určený Prenajímateľom ako zábezpeka. Kladný úrok (znížený o zrážkovú daň) pripísaný na bankovom účte zo sumy Peňažnej zábezpeky zostáva tiež u Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca nesplní Zabezpečenú pohľadávku riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť túto pohľadávku zo zloženej Peňažnej zábezpeky jednostranným započítaním vzájomných pohľadávok; použitie Peňažnej zábezpeky oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne. V prípade použitia Peňažnej zábezpeky alebo jej časti podľa predchádzajúcej vety je Nájomca povinný do 10 (desiatich) dní od doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o použití Peňažnej zábezpeky alebo jej časti doplniť Peňažnú zábezpeku do výšky Sumy zabezpečenia. Nepoužitú Peňažnú zábezpeku vo výške zloženej (zaplatenej) Nájomcom, resp. jej nepoužitú časť, je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi do 60 (šesťdesiatich) dní od skončenia nájmu, prípadne zníženú započítaním o všetky splatné a nesplatné

3. Cash Security Deposit is money that the Tenant deposits into the account designated by the Landlord as security. Positive interest (subject to deductions for withholding tax) accrued on the Cash Security Deposit and credited to the bank account shall also be held by the Landlord. If the Tenant fails to duly and timely satisfy any Secured Receivable, the Landlord shall be entitled to collect its receivable from the Cash Security Deposit by unilaterally setting off mutual receivables; the Landlord shall notify the Tenant in writing of any drawdown on the Cash Security Deposit. If the Cash Security Deposit, or any part thereof, is drawn upon according to the previous sentence, the Tenant shall be obliged to supplement the Cash Security Deposit to the full amount of the Amount of Security within 10 (ten) days after the delivery of Landlord's written notice of the drawdown on the Cash Security Deposit or any part thereof. The Landlord shall be obliged to return to the Tenant the unused Cash Security Deposit in the amount

Zabezpečené pohľadávky; akékoľvek kladné úroky prípadne pripísané na príslušnom bankovom účte zo sumy Peňažnej zábezpeky prislúchajú bez ďalšieho Prenajímateľovi.

deposited (paid) by the Tenant or any unused part thereof within 60 (sixty) days after the termination of the lease, subject to deductions, if any, made by setting off all Secured Receivables due and not yet due; the amount of positive interest, if any, credited to the relevant bank account from the amount of the Cash Security Deposit shall, without any further notice, belong to the Landlord.

4. V prípade (i) zmeny výšky Nájomného o viac ako 10% alebo (ii) predĺženia doby nájmu je Nájomca najneskôr do 10 (desiatich) dní (i) odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa povinný doplniť (pripísaním na účet Prenajímateľa) Peňažnú zábezpeku do výšky Sumy zabezpečenia s použitím sadzieb Nájomného pre (i) prvý deň účinnosti zmeny výšky Nájomného alebo (ii) prvý deň Predĺženej doby nájmu.

4. In the event of (i) a change in the amount of the Rent by more than 10% or (ii) an extension of the Lease Term, the Tenant shall, not later than ten (10) days (i) from the date of receipt of the Landlord's written demand, replenish (by crediting the Landlord's account) the Cash Security Deposit up to the amount of the Amount of Security using the rates of the Rent valid for (i) the first day, on which the change in the amount of the Rent becomes effective or (ii) the first day of the Extended Lease Term.

5. Nájomca nie je oprávnený postúpiť ani iným spôsobom previesť na tretiu osobu (individuálne, vcelku, ako súčasť podniku alebo časti podniku, a pod.) svoju pohľadávku na vrátenie Peňažnej zábezpeky alebo akékoľvek iné svoje pohľadávky v súvislosti s Peňažnou zábezpekou bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

5. The Tenant is not entitled to assign or transfer to a third party in any other way (individually, in whole or as part of the transfer of (a part of) an undertaking, etc.) its claim for the refund of the Cash Security Deposit or its other receivables related to the Cash Security Deposit without the Landlord’s prior written consent.

6. V prípade, ak sa Nájomca rozhodne pre zabezpečenie formou Bankovej záruky, je povinný poskytnúť Prenajímateľovi Bankovú záruku do 3 (troch) pracovných dní po uzavretí Zmluvy.

6. If the Tenant opts for the security in the form of a Bank Guarantee, it shall provide the Landlord with the Bank Guarantee within 3 (three) business days after the conclusion of the Agreement.

7. Obsahom Bankovej záruky musí byť záväzok banky uspokojiť Prenajímateľa aspoň do výšky Sumy zabezpečenia bez zbytočného odkladu po tom, ako Prenajímateľ banku písomne vyzve na splnenie záväzku; plnenie banky z Bankovej záruky môže byť podmienené len doručením písomnej výzvy Prenajímateľa na plnenie vo výške peňažnej sumy určenej Prenajímateľom bez možnosti uplatnenia námietok. Banková záruka musí trvať, tzn. byť

7. The Bank Guarantee must contain the obligation of the bank to satisfy the Landlord at least up to the Amount of Security without undue delay after the Landlord requests the bank in writing to perform the obligation; performance by the bank under the Bank Guarantee may only be conditional on the delivery of the Landlord’s written request for performance in the amount determined by the Landlord without the possibility of raising objections. The Bank Guarantee must remain in place, i.e. be

účinná, najmenej po celú Dobu nájmu plus 60 (šesťdesiat) dní.

8. V prípade, ak je účinnosť záručnej listiny o poskytnutí Bankovej záruky obmedzená na kratšiu dobu ako je uvedená v bode 7 tohto článku VOP, Nájomca je povinný aspoň 30 (tridsať) dní pred skončením jej účinnosti doručiť Prenajímateľovi novú záručnú listinu o poskytnutí Bankovej záruky alebo dodatok o predĺžení účinnosti pôvodnej záručnej listiny, ktorý nadobudne účinnosť najneskôr v deň skončenia účinnosti pôvodnej záručnej listiny; pri omeškaní Nájomcu so splnením tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený vyčerpať z Bankovej záruky všetky dostupné prostriedky a po dobu riadneho splnenia predmetnej povinnosti a doplnenia finančného limitu (výšky krytia) Bankovej záruky podľa bodu 9 tohto článku VOP si tieto ponechať ako náhradnú peňažnú zábezpeku na budúce uspokojenie Zabezpečených pohľadávok (ďalej len „**Náhradná peňažná zábezpeka**"). Ak potom Nájomca nesplní Zabezpečenú pohľadávku riadne a včas, bude Prenajímateľ oprávnený uspokojiť túto pohľadávku z Náhradnej peňažnej zábezpeky, tzn. trvale si ponechať príslušnú sumu; takéto použitie Náhradnej peňažnej zábezpeky oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.

9. V prípade, ak sa čerpaním z Bankovej záruky znižuje jej finančný limit (výška krytia), Nájomca je povinný do 14 (štrnástich) dní odo dňa, kedy sa dozvedel o čerpaní Bankovej záruky, doplniť finančný limit (výšku krytia) Bankovej záruky (napr. doručením novej záručnej listiny alebo dodatku k existujúcej záručnej listine).

10. Banková záruka podľa tohto článku VOP musí byť vystavená výlučne podľa práva Slovenskej republiky slovenskou bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na Slovensku a nesmie byť po

effective, at least throughout the Lease Term plus 60 (sixty) days.

8. If the validity of the guarantee document on the provision of the Bank Guarantee is limited to a period shorter than that referred to in clause 7 of this Article of the T&C, the Tenant shall be obliged to deliver to the Landlord at least 30 (thirty) days before the expiry of the document, a new guarantee document on the provision of the Bank Guarantee or an amendment extending the validity of the existing guarantee document, which shall come into effect no later than on the date of expiry of the original guarantee document; if the Tenant defaults in performing this obligation, the Landlord shall be entitled to draw upon all funds under the Bank Guarantee, and retain such funds, until the due performance of that obligation and replenishment of the financial limit of (amount covered by) the Bank Guarantee according to clause 9 of this Article of the T&C, as an alternate cash security deposit for future satisfaction of the Secured Receivables (hereinafter referred to as the "**Alternate Cash Security Deposit**"). If the Tenant then fails to satisfy a Secured Receivable in due and timely manner, the Landlord shall be entitled to satisfy such receivable from the Alternate Cash Security Deposit, i.e. to permanently retain the relevant amount; such use of the Alternate Cash Security Deposit shall be notified by the Landlord to the Tenant in writing.

9. If, as a result of drawing upon the Bank Guarantee, its financial limit (coverage amount) decreases, the Tenant shall be obliged to supplement the financial limit (coverage amount) of the Bank Guarantee (e.g. by delivering a new guarantee document or an amendment to the existing guarantee document) within 14 (fourteen) days after becoming aware of the drawdown on the Bank Guarantee.

10. The Bank Guarantee pursuant to this Article of the T&C must be issued exclusively under the laws of the Slovak Republic by a Slovak bank or a Slovak branch of a foreign bank and shall not,

dobu svojho trvania odvolateľná bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Voľný prevod a prechod práv z Bankovej záruky na tretiu osobu, ktorá prevodom alebo prechodom nadobudne Zabezpečenú pohľadávku alebo jej časť, a tiež na tretiu osobu, ktorá vstúpi na základe zmluvy alebo zákona do právneho postavenia Prenajímateľa zo Zmluvy, nesmie byť obmedzený Bankovou zárukou.

for the whole duration of the guarantee, be revocable without the Landlord's written consent. The free transfer and assignment of the rights arising from the Bank Guarantee to a third party who acquires, by transfer or assignment, a Secured Receivable or a part thereof or who assumes, under a contract or by operation of law, the legal position of the Landlord under the Agreement, must not be restricted by the Bank Guarantee.

VIII. Užívanie Predmetu nájmu

VIII. Use of the Leased Property

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove, Parkovaciemu domu, Areálu a ich užívaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu bude v zmysle účinných všeobecne záväzných právnych predpisov (v čase uzavretia Zmluvy najmä zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov) zodpovedný v celom rozsahu Nájomca, s výnimkou údržby a opráv hasiacich zariadení a elektrickej požiarnej signalizácie, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ. Nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „**BOZP**"), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP v celom Predmete nájmu a za ňu i v celom rozsahu zodpovedať.

1. The Tenant is obliged to comply with all generally binding legal regulations, regulations of authorities of territorial self-government, as well as binding decisions and other administrative acts rendered by public authorities, relating to the Leased Property, the Building, the Parking House, the Grounds, and the use thereof. The Parties have agreed that, pursuant to the applicable generally binding legal regulations (in particular, at the time of execution of the Agreement, Act No 314/2001 Coll., on Protection Against Fire, as amended), the Tenant shall be fully responsible for the performance of fire protection obligations in the Leased Property, except for the maintenance and repairs of fire extinguishers and electric fire alarm system, for which the Landlord is responsible. The Tenant assumes all obligations arising from the generally binding occupational health and safety regulations (hereinafter referred to as the "**OHS**") and, according to such regulations, it shall provide for and be fully responsible for OHS in the entire Leased Property.

2. Nájomca nebude Predmet nájmu ako ani iné časti Budovy, Parkovacieho domu a Areálu užívať, a ani nedovolí či neumožní, aby boli užívané jeho (i) zamestnancami alebo inými predstaviteľmi, podnájomcami, dodávateľmi, zákazníkmi, návštevníkmi a (ii) inými osobami so vzťahom k Nájomcovi alebo osobám skôr menovaným v časti (i) tejto vety, ktoré s jeho/ich súhlasom alebo vedomím užívajú Predmet nájmu, iné časti Budovy, Parkovacieho domu alebo Areálu (osoby podľa časti (i) a (ii) tejto

2. The Tenant shall not use, and shall not enable or allow the use of, the Leased Property or other parts of the Building, the Parking House and the Grounds by (i) its employees or other representatives, subtenants, contractors, customers, visitors, and (ii) other persons having a relation to the Tenant or to the persons referred to in part (i) of this sentence, who use, with its/their consent or knowledge the Leased Property or other parts of the Building, the Parking House and the

vety ďalej spolu ako „**Osoby nájomcu**“, jednotlivo ako „**Osoba nájomcu**“) na akékoľvek rušivé, nezákonné alebo nemorálne účely alebo spôsobom, ktorý poškodzuje Predmet nájmu, iné časti Budovy, Parkovacieho domu alebo Areálu nad rámec bežného opotrebenia, ani nebude rušiť alebo obmedzovať užívanie Budovy, Parkovacieho domu či Areálu inými užívateľmi.

Grounds (persons referred to in part (i) and (ii) of this sentence hereinafter collectively referred to as "**Tenant's Persons**" and individually as "**Tenant's Person**") for any disturbing, illegal, or immoral purposes or in a manner damaging the Leased Property or other parts of the Building, the Parking House or the Grounds beyond the usual wear and tear, and shall not disturb or restrict the use of the Building, the Parking House or the Grounds by other users.

3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pravidlá a predpisy užívania Budovy prijaté Prenajímateľom, ktorých znenie tvorí Prílohu č. 7 Zmluvy (ďalej ako „**Poriadok**“) a dodržiavať také dodatočné pravidlá a predpisy, aké môžu byť priebežne počas Doby nájmu podľa Zmluvy prijaté alebo zmenené Prenajímateľom v záujme zachovania bezpečnosti, starostlivosti, udržiavania dobrej povesti a čistoty Budovy, Parkovacieho domu, Areálu a Predmetu nájmu a udržiavania poriadku v Budove, Areáli a Predmete nájmu. Zmeny Poriadku a akékoľvek dodatočné pravidlá a predpisy prijaté Prenajímateľom (ďalej spolu ako „**Dodatočné pravidlá**“) zašle Prenajímateľ Nájomcovi písomne alebo elektronickou poštou; tieto Dodatočné pravidlá sú voči Nájomcovi účinné dňom ich doručenia Nájomcovi (resp. neskorším dňom účinnosti v nich určenom), ak nie je ďalej uvedené inak. Akékoľvek povinnosti uložené Nájomcovi postupom podľa tohto bodu nad rámec Zmluvy alebo všeobecne záväzného právneho predpisu nebudú účinné voči Nájomcovi, pokiaľ Nájomca písomne alebo elektronickou poštou nevyjadrí svoj súhlas s takouto povinnosťou; súhlas Nájomcu nebude odopretý bez závažných dôvodov, pokiaľ Dodatočné pravidlá nezakladajú novú finančnú zodpovednosť Nájomcu alebo nevedú k obmedzeniu užívania Predmetu nájmu na dohodnutý účel. Pre vylúčenie pochybností, súhlas Nájomcu sa nevyžaduje, ak má predmet Dodatočných pravidiel len informačný charakter alebo predstavuje rozvedenie alebo organizačné zabezpečenie plnenia povinnosti už uloženej Zmluvou, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo na jeho základe. Ak

3. The Tenant undertakes to comply with the rules and regulations for use of the Building adopted by the Landlord, which are attached as Annex no. 7 to the Agreement (hereinafter referred to as the "**House Rules**"), and to comply with such additional rules and regulations as the Landlord may adopt or change from time to time during the Lease Term according to the Agreement with a view to maintaining safety and care, preserving good reputation and cleanliness of the Building, the Parking House, the Grounds and the Leased Property, and keeping order in the Building, on the Grounds and in the Leased Property.. Any changes to the House Rules and any additional rules and regulations adopted by the Landlord (hereinafter collectively referred to as "**Additional Rules**") shall be sent by the Landlord to the Tenant in writing or via e-mail; the Additional Rules shall be effective vis-a-vis the Tenant as of the day of delivery thereof to the Tenant (or as of a later effective date specified therein), unless otherwise provided hereinafter. Any obligations imposed on the Tenant by the procedure according to this clause beyond the scope of the Agreement or a generally binding legal regulation shall not be effective vis-a-vis the Tenant until the Tenant gives its consent to such an obligation in writing or via e-mail; the Tenant's consent shall not be withheld without a good reason, unless the Additional Rules result into a new financial liability of the Tenant or into a limitation of use of the Leased Property for the agreed purpose. For the avoidance of any doubts, the Tenant's consent is not

Nájomca písomne neoznámi Prenajímateľovi svoj odôvodnený nesúhlas s uloženou povinnosťou ani do 14 (štrnástich) dní odo dňa doručenia Dodatočných pravidiel, súhlas Nájomcu sa bude považovať za udelený; pri opakovanom doručení znenia príslušnej zmeny Poriadku alebo príslušného pravidla alebo predpisu na vyslovenie súhlasu po zapracovaní námietok užívateľov Budovy sa bude súhlas Nájomcu považovať za udelený, ak písomne neoznámi svoj nesúhlas do 7 (siedmich) dní odo dňa doručenia. Pre vylúčenie pochybností, proces pripomienkovania a odsúhlasenia Dodatočných pravidiel môže Prenajímateľ iniciovať aj pred vznikom nájomného vzťahu podľa Zmluvy.

required if the object of the Additional Rules is of information nature only or merely details, or describes organisational arrangements for, the performance of obligations already arising from, or based on, the Agreement or a generally binding legal regulation. If the Tenant fails to notify the Landlord in writing of its reasonable disapproval of the imposed obligation within 14 (fourteen) days after the delivery of the Additional Rules, the Tenant's consent shall be deemed given; in case of a repeated delivery of the wording of the respective change to the House Rules or the relevant rule or regulation for approval after the incorporation of any comments from the users of the Building, the Tenant's consent shall be deemed given if it fails to notify of its disapproval within 7 (seven) days after the delivery thereof. For the avoidance of doubt, the Landlord can initiate the process of commenting on and approving the Additional Rules even prior to the commencement of the lease relation under the Agreement.

4. Po predchádzajúcom upozornení Nájomcu písomne alebo e-mailom je Prenajímateľ, Správca alebo osoba poverená niektorým z nich (ďalej ako „**Poverená osoba**“) oprávnený/á vstúpiť do Predmetu nájmu alebo jeho časti za účelom prehliadky a ochrany Predmetu nájmu, uskutočnenia potrebných opráv a iných potrebných činností. Realizácia prehliadky a/alebo ochrany podľa predchádzajúcej vety nebude neprimerane brániť Nájomcovi v riadnom užívaní Predmetu nájmu na dohodnutý účel. V prípade zmeny termínu prehliadky a/alebo ochrany v zmysle tohto bodu VOP z dôvodov na strane Nájomcu bude prípadné preukázateľné zvýšené náklady uplatnené príslušným dodávateľom spojené so zmenou termínu odbornej prehliadky alebo ochrany znášať Nájomca.

4. After prior notice to the Tenant in writing or via e-mail, the Landlord, the Property Manager, or a person authorized by either of them (hereinafter referred to as the "**Entrusted Person**") shall be entitled to enter the Leased Property or any part thereof for the purpose of inspecting and protecting the Leased Property and carrying out the required repairs and other similar activities. The inspection and/or protection measures according to the previous sentence shall not disproportionately hinder the Tenant from the due use of the Leased Property for the agreed purpose. In the event of a change of the date of inspection and/or protection measures in accordance with this clause of the T&C for reasons, for which the Tenant is responsible, any demonstrable increase in costs charged by the relevant vendor or provider as a result of the change of the date of the inspection or protection measures shall be borne by the Tenant.

5. V prípade havárie alebo inej naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia

5. In case of emergency or other urgent need or danger to life, health, or

života, zdravia alebo majetkových hodnôt je Prenajímateľ, Správca, Poverená osoba alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho vyrozumenia Nájomcu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyrozumení od Prenajímateľa, Správcu alebo Poverenej osoby o vzniku havárie v Budove umožniť Prenajímateľovi, Správcovi, Poverenej osobe a zodpovedným osobám prístup k rozvodom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havárie alebo na predchádzanie, zmierňovanie alebo odstraňovanie jej následkov.

property, the Landlord, the Property Manager, the Entrusted Person or another authorised person shall be entitled to enter the Leased Property even without prior notice to the Tenant. Without undue delay after receiving a notice from the Landlord, the Property Manager or the Entrusted Person of an emergency in the Building, the Tenant shall be obliged to enable the Landlord, the Property Manager, the Entrusted Person and authorized persons access to the distribution systems of all types of utilities and other important facilities, if such access is or, under the circumstances, may be necessary for the identification, localization or solution of the emergency or for the prevention, mitigation or elimination of the consequences.

6. Pre účely tohto bodu VOP sa Nájomca zaväzuje v Deň odovzdania Predmetu nájmu inštalovať vlastné zámky na Predmete nájmu a v rovnaký deň odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke náhradné kľúče resp. iné prostriedky umožňujúce okamžitý vstup do Predmetu nájmu bez nutnosti súčinnosti Nájomcu alebo inej osoby. Prípadné obmedzenia Nájomcu vyvolané činnosťou podľa tohto bodu VOP sa nepovažujú za porušenie Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nebude mať z tohto dôvodu ani právo na zníženie Nájomného.

6. For the purposes of this clause of the T&C, the Tenant shall, on the Leased Property Handover Date, install its own locks on the Leased Property and hand over to the Landlord, on the same day, a sealed envelope with spare keys or other means enabling immediate entry to the Leased Property without the need for assistance from the Tenant or another person. Potential restrictions of the Tenant caused by the activities according to this clause of the T&C shall not be deemed a breach of the Agreement by the Landlord, and the Tenant shall not, for that reason, be entitled to any discount on the Rent.

7. Prenajímateľ vyvinie rozumné úsilie, aby zo strany jeho pracovníkov, Správcu a ostatných užívateľov priestorov v Budove nedochádzalo k rušeniu riadneho užívania Predmetu nájmu Nájomcom na dohodnutý účel, porušovaniu Poriadku alebo užívaniu Budovy, Areálu alebo ich časti na účely, ktoré sú nezákonné alebo odporujúce dobrým mravom. V prípade odôvodnenej potreby (napr. úpravy priestorov pre iných nájomcov, opravy a údržby v Budove, dostavba ďalších objektov administratívneho komplexu) vopred oznámenej zo strany Prenajímateľa alebo Správcu sa Nájomca zaväzuje strpieť vykonávanie stavebných prác, búracích prác a/alebo iných obdobných obmedzujúcich či rušivých činností

7. The Landlord shall use reasonable efforts to ensure that its employees, the Property Manager, and other users of the premises in the Building do not disturb the due use of the Leased Property by the Tenant for the agreed purpose, do not breach the House Rules and do not use the Building, the Grounds, or any part thereof, for purposes that are illegal or contrary to good manners. In case of a justified need (e. g. fit-out of premises for other tenants, repairs and maintenance in the Building, construction of additional objects in the administrative complex) reported by the Landlord or Property Manager in advance, the Tenant undertakes to tolerate the performance of construction works, demolition works

v Budove počas pracovných dní v čase od 17.00 hod do 8.00 hod a kedykoľvek počas dní pracovného pokoja; prípadné obmedzenia Nájomcu vyvolané touto činnosťou sa nepovažujú za porušenie Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nebude mať z tohto dôvodu ani právo na zníženie Nájomného.

and/or other similar restricting or disturbing activities in the Building during working days at the time from 05.00 p.m. to 08.00 a.m. and at any time during weekends and public holidays; any restrictions caused to the Tenant by such activities shall not be deemed a breach of the Agreement by the Landlord, and the Tenant shall not, for that reason, be entitled to any discount on the Rent.

8. Nájomca nie je oprávnený:
   a) vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu (jeho časti) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; k žiadosti o súhlas Nájomca pripojí potrebnú projektovú dokumentáciu a ďalšie informácie špecifikujúce predmet a rozsah požadovanej zmeny alebo úpravy. Náklady na zmeny a úpravy Predmetu nájmu odsúhlasené Prenajímateľom znáša v celom rozsahu Nájomca, bez ohľadu na to, kto bude zmenu alebo úpravu realizovať. V prípade, ak sa Zmluvné strany dohodnú, že zmeny alebo úpravy bude realizovať Nájomca bez zbytočného odkladu a najneskôr do 10 (desiatich) dní po dokončení zmien a úprav Predmetu nájmu Nájomca doručí Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu ich skutočného vyhotovenia. Pri zmenách a úpravách Predmetu nájmu, ktorých manažment a koordináciu bude zabezpečovať Prenajímateľ alebo ním poverená osoba, sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nad rámec nákladov na zmeny alebo úpravy odplatu za koordináciu týchto zmien a úprav vo výške 10 % ich obstarávacej ceny. Ak Nájomca zabezpečuje realizáciu zmien a úprav Predmetu nájmu sám prostredníctvom svojho dodávateľa, je Nájomca povinný v zmluvnom vzťahu s týmto dodávateľom zabezpečiť právo Prenajímateľa počas Doby nájmu aj po jej skončení priamo uplatňovať u tohto dodávateľa práva zo zodpovednosti za vady, pričom

8. The Tenant is not entitled to:
   a) carry out any construction or other changes or alterations of the Leased Property (or a part thereof) without the prior written consent of the Landlord; the Tenant shall attach the required project documentation and other information specifying the subject matter and scope of the requested change or alteration to a request for consent. The costs of any changes and alterations of the Leased Property approved by the Landlord shall be entirely borne by the Tenant regardless of the entity executing the changes or alterations. In case the Parties agree that the Tenant shall execute the changes and alteration, without undue delay and no later than 10 (ten) days after the completion of the changes and alterations of the Leased Property, the Tenant shall deliver the project documentation of actual implementation to the Landlord. In case of the changes and alterations of the Leased Property, which shall be managed and coordinated by the Landlord or a person entrusted by it, the Tenant undertakes to pay remuneration to the Landlord above the costs for the changes and alterations for coordination of those changes and alterations in the amount of 10 % of the acquisition costs thereof. If the Tenant provides for the implementation of changes and alterations of the Leased Property itself through its contractor, the Tenant is obliged in the contractual relationship with such contractor to ensure the Landlord's right to exercise the rights from liability for

záručná doba nesmie byť kratšia ako 24 mesiacov;

defects directly with such contractor during and after termination of the Lease Term, while the warranty period must not be less than 24 months;

b) inštalovať akékoľvek zariadenie, ktoré by malo za následok zmeny alebo doplnky, preťaženie alebo nadmerné užívanie akýchkoľvek inžinierskych sietí alebo elektrických, inštalatérskych či mechanických systémov slúžiacich Predmetu nájmu (jeho časti), prípadne Budove bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa pre každý jednotlivý prípad;

b) install any facility that would result in any changes or accessories, overload or excessive use of any service connections or electric, plumbing, or mechanic systems serving the Leased Property (any part thereof) or the Building without the Landlord's prior written consent, which is required in each individual case.

c) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť účel užívania Predmetu nájmu.

c) change the purpose of use of the Leased Property without the Landlord’s prior written consent.

9. V prípade, že Nájomca nesplní voči tretej osobe akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu zo Zmluvy, všeobecne záväzných právnych predpisov alebo rozhodnutia orgánu verejnej moci, ktorej splnenie je nevyhnutné na riadne užívanie Predmetu nájmu, resp. jeho časti, alebo ktorej nesplnenie môže viesť k poškodeniu alebo ohrozeniu stavu Predmetu nájmu alebo Budovy, Parkovacieho domu, resp. Areálu, môže mať negatívny vplyv na ich prevádzku, alebo môže ohrozovať život, zdravie alebo majetok Prenajímateľa alebo iných osôb v Budove, Parkovacom dome, resp. Areáli, alebo môže ohrozovať nerušené užívanie Budovy, Parkovacieho domu, resp. Areálu alebo ich časti Prenajímateľom alebo treťou osobou, Prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť splnenie uvedeného záväzku Nájomcu sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Pokiaľ Prenajímateľ účelne alebo nevyhnutne vynaloží v súvislosti s úkonmi uvedenými v tomto bode akékoľvek náklady, bude Nájomca povinný na požiadanie nahradiť ich Prenajímateľovi.

9. If the Tenant fails to perform against a third party any obligation arising from the Agreement, the generally binding legal regulations, or a decision of a public authority, the performance of which is inevitable for the proper use of the Leased Property, or any part thereof, or the non-performance of which may result in damage or endanger the condition of the Leased Property, the Building, the Parking House or the Grounds, may have a negative impact on their operation, or may endanger the life, health, or property of the Landlord or other persons in the Building, in the Parking House or on the Grounds, or may endanger the undisturbed use of the Building, the Parking House or the Grounds, or any part thereof, by the Landlord or a third party, the Landlord is entitled to procure the fulfilment of the said obligation of the Tenant either itself or through a third party. If the Landlord purposefully or necessarily incurs any costs in respect of the acts specified in this clause, the Tenant is obliged to reimburse them to the Landlord upon its request.

10. Prenajímateľ súhlasí s tým, že podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov má Nájomca právo odpisovať všetky

10. Pursuant to Act No. 595/2003 Coll. on Income Tax, as amended, the Landlord agrees that the Tenant is entitled to recognise in its accounts the

Prenajímateľom povolené technické zhodnotenia v Predmete nájmu, vykonané (inštalované) a zaplatené Nájomcom, resp. ktorých náklady znáša Nájomca. Ak sa Nájomca rozhodne postupovať podľa tohto bodu, Zmluvné strany bez zbytočného odkladu po doručení písomnej výzvy Nájomcu uzatvoria osobitnú písomnú dohodu o odpisovaní technických zhodnotení Nájomcom, ktorá bude spĺňať požiadavky podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

depreciation expenses on all technical enhancements in the Leased Property permitted by the Landlord, which were carried out (installed) and paid by the Tenant, or the costs of which are borne by the Tenant. If the Tenant decides to proceed pursuant to this clause, the Parties shall, without undue delay after the delivery of the Tenant's written request, enter into a special written agreement on depreciation of technical enhancements by the Tenant, which shall comply with the requirements according to the generally binding legal regulations.

11. „**Zhodnotenie**" pre účely Zmluvy zahŕňa akékoľvek úpravy, technické zhodnotenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu, ktoré boli vykonané alebo inštalované Nájomcom, resp. pre potreby Nájomcu po odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi. Pri skončení nájmu bude Nájomca povinný ponechať akékoľvek Zhodnotenie v Predmete nájmu, pokiaľ Prenajímateľ nestanoví inak. V prípade, že na Predmete nájmu boli vykonané alebo inštalované akékoľvek úpravy neodsúhlasené Prenajímateľom, pri skončení nájmu je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu finančnú kompenzáciu vo výške zodpovedajúcej nákladom na ich odstránenie.

11. For the purposes of the Agreement, an "**Enhancement"** includes any alterations, technical enhancements, accessories and facilities in the Leased Property, which were carried out or installed by the Tenant or for the Tenant's needs after the handover of the Leased Property to the Tenant. Upon termination of the lease, the Tenant shall be obliged to leave all the Enhancement in the Leased Property, unless instructed otherwise by the Landlord. In the event that any alterations were carried out or installed by the Tenant in the Leased Property that had not been approved by the Landlord, the Landlord is entitled to request the Tenant to pay financial compensation in the amount corresponding to the costs of their removal.

12. Vo vzťahu k Zhodnoteniu:
    a) ktoré je pri skončení nájmu vo vlastníctve Nájomcu sa Zmluvné strany dohodli, že skončením nájmu sa toto Zhodnotenie kúpou prevádza do vlastníctva Prenajímateľa za sumu 50.00 EUR plus DPH (bez ohľadu na rozsah, objem a stav Zhodnotenia), ktorý je s ním oprávnený ďalej voľne nakladať, ak Prenajímateľ neurčí inak;

    b) na ktoré sa nevzťahuje písm. a) tohto bodu a bude pri skončení nájmu vedené (z dôvodu uplatňovania odpisov) v majetkovej a účtovnej evidencii Nájomcu sa Zmluvné strany

12. In relation to an Enhancement:
    a) owned by the Tenant upon termination of the lease, the Parties have agreed that the Enhancement shall be transferred to the Landlord's ownership upon termination of the lease by sale for a price of EUR 50.00 plus VAT (regardless of the scope, volume and condition of the Enhancement), and the Landlord shall become entitled to freely dispose of it, unless the Landlord provides otherwise;
    b) to which para a) of this clause does not apply and which, upon termination of the lease is recorded (due to the recognition of depreciation expenses) in the

dohodli, že skončením nájmu sa toto Zhodnotenie prevádza do majetku a účtovnej evidencie Prenajímateľa za sumu 50.00 EUR plus DPH (bez ohľadu na rozsah, objem a stav Zhodnotenia), ktorý je s ním oprávnený ďalej voľne nakladať, účtovať o ňom a uplatňovať z neho odpisy, ak Prenajímateľ neurčí inak.

Tenant's asset accounting and financial accounting records, the Parties have agreed that the Enhancement shall, upon termination of the lease, be transferred to the Landlord's property and accounting records for a price of EUR 50.00 plus VAT (regardless of the scope, volume and condition of the Enhancement), and the Landlord shall become entitled to freely dispose of it, recognise it in its accounts, and recognise depreciation expenses related to it, unless the Landlord provides otherwise.

13. Pre odstránenie pochybností, Nájomca nie je oprávnený po skončení nájmu podľa Zmluvy požadovať úhradu akýchkoľvek nákladov spojených so Zhodnotením Predmetu nájmu.

13. For the avoidance of doubt, the Tenant is not entitled to demand the payment of any costs related to the Enhancement of the Leased Property after the end of the lease under the Agreement.

14. Nájomca je povinný vystaviť a doručiť Prenajímateľovi príslušný daňový doklad (faktúru), týkajúci sa prevodu podľa písmena a) resp. b) bodu 12 tohto článku VOP do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa skončenia nájmu.

14. The Tenant is obliged to issue and deliver to the Landlord the relevant tax document (invoice) relating to the transfer according to para. a) or b) of clause 12 of this Article of the T&C within 5 (five) business days from the date of termination of the lease.

15. Nájomca v Predmete nájmu, Parkovacom dome ani Budove neumiestni, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdraviu škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály, s výnimkou primeraného množstva prostriedkov obvykle používaných na bežné čistiace práce v priestoroch podobných Predmetu nájmu (ďalej spolu ako „**Nebezpečné materiály**"). Nájomca vykoná všetko čo od neho možno vzhľadom na okolnosti rozumne požadovať, aby v Predmete nájmu neboli ani Osobami nájomcu používané, spracúvané alebo nimi do Predmetu nájmu vnesené Nebezpečné materiály. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú Prenajímateľovi porušením povinností stanovených v tomto bode alebo úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči Prenajímateľovi na náhradu

15. The Tenant shall neither place nor use or process, in the Leased Property, in the Parking House and in the Building, any harmful materials and substances, contaminating or polluting materials, poisonous substances or wastes, infectious materials, oil products, asbestos or materials containing asbestos, except for an appropriate volume of common detergents used for common cleaning works in premises similar to the Leased Property (hereinafter jointly referred to as "**Hazardous Materials**"). The Tenant shall do all that may reasonably be required of the Tenant under the circumstances to ensure that Hazardous Materials are not used or processed in, or brought into, the Leased Property by the Tenant's Persons. The Tenant shall be liable to the Landlord for damage incurred by the Landlord by a breach of the obligations specified in this clause or any successful claims by third persons against the Landlord for compensation of damage caused by Hazardous

škody spôsobenú Nebezpečnými materiálmi v Budove resp. Predmete nájmu, ak Nájomca porušil svoje povinnosti uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa Zmluvy.

Materials in the Building or the Leased Property, if the Tenant breaches its obligations specified in the previous sentence of this clause, and this obligation survives the termination of the lease under the Agreement.

16. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu/ujmu, spôsobenú Prenajímateľovi úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči Prenajímateľovi, pokiaľ pôjde o škodu/ujmu, ktorá vznikla v dôsledku konania alebo opomenutia Nájomcu alebo Osôb nájomcu, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa Zmluvy.

16. The Tenant shall be responsible to the Landlord for damage/harm incurred by the Landlord by any successful claims by third parties against the Landlord, if the damage/harm resulted from any acts or omissions of the Tenant or the Tenant's Persons, and this obligation survives the termination of the lease under the Agreement.

17. Počnúc dňom prevzatia Predmetu nájmu od Prenajímateľa sú Nájomca a Osoby nájomcu oprávnené vstupovať do Predmetu nájmu v ktorýkoľvek deň a čas (24 hodín denne, 365/366 dní v roku) pri dodržaní režimu vyplývajúceho z Poriadku (napr. uzamknutie Budovy v určitých časoch – potreba použiť prístupové karty a/alebo sprístupnenie zo strany SBS na zazvonenie).

17. Commencing on the day of takeover of the Leased Property from the Landlord, the Tenant and the Tenant's Persons are entitled to enter the Leased Property on any day and at any time (24 hours a day, 365/366 days a year), subject to compliance with the regime established in the House Rules (e. g. Building locked at certain times - need to use access cards and/or access allowed by the security service of the Building after ringing the doorbell).

18. Nájomca sa zaväzuje užívať Spoločné priestory v Budove obvyklým spôsobom tak, aby v užívaní týchto Spoločných priestorov nerušil ostatných nájomcov a podnájomcov v Budove; Nájomca sa zaväzuje najmä:
    a) neumiestňovať v Spoločných priestoroch bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa alebo Správcu žiadne veci, reklamné predmety, označovacie tabule a pod.;
    b) neobťažovať neprimeraným spôsobom ostatných užívateľov hlukom, pachmi, výparmi, vibráciami alebo inými imisiami;
    c) neumožniť vstup žiadnych zvierat do Spoločných priestorov s výnimkou vodiacich psov;
    d) nevykonávať v Spoločných priestoroch žiadne činnosti, ktoré sa z dôvodu svojej povahy majú vykonávať výlučne v Predmete nájmu (napr. obchodné rokovania, to neplatí pre zasadačky);

18. The Tenant undertakes to use the Common Premises in the Building in the usual way so as not to disturb other tenants and subtenants in the Building in using those Common Premises; The Tenant undertakes in particular:
    a) not to place any items, advertising objects, signboards, etc. in the Common Premises without the Landlord's or Property Manager's prior consent;
    b) not to inappropriately disturb other users by noise, odours, vapours, vibrations, or other immissions;
    c) not to allow any animals except for guide dogs to enter the Common Premises;
    d) not to perform in the Common Premises any activities, which, due to their nature, are to be performed exclusively in the Leased Property (e. g. business negotiations; this shall not apply to meeting rooms);
    e) not to make any changes in the Common Premises;
    f) to maintain cleanliness and order in

e) nevykonávať v Spoločných priestoroch žiadne zmeny;
f) udržiavať v Spoločných priestoroch čistotu a poriadok.

the Common Premises.

19. Tretie osoby spolupracujúce s Nájomcom pri jeho podnikateľskej činnosti (dodávatelia servisných prác) sú oprávnené po dobu výkonu činnosti pre Nájomcu resp. v Budove alebo Areáli využívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami Zmluvy; Nájomca je plne zodpovedný za akékoľvek konania týchto tretích osôb a všetky ich konania sa budú považovať, akoby ich Nájomca konal sám.

19. Third parties cooperating with the Tenant in its business activities (contractors of service work) are entitled, during the performance of their activities for the Tenant or in the Building or on the Grounds, to use the Leased Property in accordance with the conditions of the Agreement. The Tenant shall be fully responsible for any acts of such third parties and all acts of such third parties shall be deemed to have been carried out by the Tenant.

20. Nájomca je oprávnený používať obchodné meno, označenie a logo Budovy resp. akékoľvek obrázky a fotografie obsahujúce obchodný názov, označenie alebo logo Budovy napríklad obrázok Budovy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa

20. The Tenant is entitled to use the trade name, designation and logo of the Building or any images and photographs containing the trade name, designation or logo of the Building, for example an image of the Building, only with the prior written consent of the Landlord.

IX. Podnájom, postúpenie práva a prevzatie záväzkov zo Zmluvy

IX. Sublease, assignment of rights and assumption of obligations under the Agreement

1. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť do podnájmu alebo prenechať jeho užívanie tretej osobe inak (na základe iného právneho titulu alebo bez právneho titulu) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

1. The Tenant is entitled to sublease the Leased Property, or any part thereof, or to cede the use thereof to a third party (on the basis of another legal title or without any legal title) only subject to the Landlord's prior written consent.

2. Nájomca je oprávnený udeliť súhlas s umiestnením sídla v Budove inej osobe, zriadiť korešpondenčnú adresu inej osobe a pod. len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

2. The Tenant is entitled to give its consent to the registered office of a third party being located in the Building, or to the establishment of a correspondence address of a third party with the prior written consent of the Landlord only.

3. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom (individuálne, vcelku, ako súčasť podniku alebo časti podniku, a pod.) previesť alebo spôsobiť prechod žiadnych práv ani povinností zo Zmluvy na inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa

3. The Tenant is not entitled to transfer, in any manner whatsoever (individually, in whole or as part of the transfer of (a part of) an undertaking, etc.), or cause the transfer of, any rights or obligations arising from the Agreement to any other person without the Landlord's prior written consent. The Tenant

uskutočnenia akýchkoľvek úkonov v rozpore s predchádzajúcou vetou a vyhlasuje, že ani pred uzavretím Zmluvy neuskutočnil úkon smerujúci k takejto (budúcej) dispozícii s právami a povinnosťami zo Zmluvy.

undertakes to refrain from performing any acts contrary to the previous sentence and declares not to have performed, prior to the execution of the Agreement, any act leading towards such (future) disposal of rights and obligations arising from the Agreement.

4. Ak zo Zmluvy alebo kogentných ustanovení právnych predpisov nevyplýva inak, Nájomca je oprávnený započítavať pohľadávky voči Prenajímateľovi vzniknuté zo Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou len na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítavať akékoľvek pohľadávky voči Nájomcovi vzniknuté zo Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou.

4. Unless in the Agreement or in the mandatory provisions of the law stipulated otherwise, the Tenant is entitled to set off receivables from the Landlord arising from, or in connection with, the Agreement only on the basis of a written agreement of both Parties. The Landlord is entitled to unilaterally set off any receivables from the Tenant arising from, or in connection with, the Agreement.

5. Peňažné pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúce zo Zmluvy, napríklad pohľadávka na úhradu Nájomného, Vlastných prevádzkových nákladov, Preddavku na náklady, vrátenia Nákladov Úprav alebo vzniknutá v súvislosti s touto Zmluvou, napríklad pohľadávka na náhradu škody, bezdôvodného obohatenia, vysporiadanie ukončenia nájomného vzťahu sú postupiteľné na inú osobu.

5. Monetary claims of the Landlord against the Tenant arising from the Agreement, for example the claim for payment of the Rent, Own Operating Costs of the Leased Property, Advance on Costs, returning the Costs of the Fit-out or arising in connection with this Agreement, for example claim for compensation for damage, unjust enrichment, settlement at the end of the rental relationship, are assignable to another person.

X. Údržba Predmetu nájmu

X. Maintenance of the Leased Property

1. Prenajímateľ zodpovedá za údržbu a opravy Predmetu nájmu, Budovy, Parkovacieho domu a Areálu s ohľadom na ich bežné opotrebenie, okrem:

1. The Landlord is responsible for the maintenance and repairs of the Leased Property, the Building, the Parking House and the Grounds, taking into account the normal wear and tear, except for:

   a) údržby a opráv Zhodnotenia, ktoré sa zaväzuje zabezpečovať Nájomca na vlastné náklady, s výnimkou údržby a opráv toho Zhodnotenia, ktoré tvorí technologické resp. stavebné celky v Predmete nájmu, pri ktorých je daná zodpovednosť Prenajímateľa v Prílohe č. 6;

   a) maintenance and repair of any Enhancement, which the Tenant undertakes to carry out, or have carried out, at its own expense except for maintenance and repairs of the Enhancement that forms the technological or construction units in the Leased Property, for which the Landlord's responsibility is given in Annex no. 6;

   b) údržby a opráv všetkých súčastí tých technologických resp. stavebných celkov v Predmete

   b) maintenance and repairs of all components of those technological or construction units in the Leased

nájmu, pri ktorých je daná zodpovednosť Nájomcu v Prílohe č. 6, ktorých údržbu a opravy zabezpečí na vlastné náklady Nájomca;

c) maľovania, výmeny podlahovej krytiny a výmeny bežného spotrebného materiálu (napr. žiarovky, žiarivky, štartéry) v Predmete nájmu, ktoré sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady Nájomca;

d) prípadu, kedy potrebu opravy Predmetu nájmu a/alebo Budovy a/alebo Parkovacieho domu spôsobí Nájomca alebo Osoba nájomcu a nejde o prípad písm. a), b) alebo c) tohto bodu VOP; v takom prípade bude oprava zabezpečená Prenajímateľom na náklady Nájomcu za obvyklé trhové ceny;

Property, for which the Tenant's responsibility is given in Annex no. 6, maintenance and repairs of which shall be provided by the Tenant at its expense;

c) painting, replacement of floor coverings, and of common consumables (e. g., light bulbs, fluorescent lamps, starters) in the Leased Property, which the Tenant undertakes to carry out, or have carried out, at its own expense;

d) an event in which the need for repair of the Leased Property and/or the Building and/or the Parking House is caused by the Tenant or a Tenant's Person, and it is not an event referred to in para. (a), (b) or (c) of this clause of the T&C; in such a case, the repair shall be procured by the Landlord at the Tenant's expense against normal market prices;

2. Údržba a opravy pre účely Zmluvy zahŕňajú aj kontroly a revízie stavu príslušných stavebných a technologických súčastí, rozvodov a zariadení. Bez ohľadu na vyššie uvedené však platí, že ak je možné jednotlivú údržbu alebo opravu uplatniť v rámci bezplatného záručného servisu poskytovaného dodávateľom resp. výrobcom príslušnej časti Budovy resp. Predmetu nájmu z titulu zákonnej zodpovednosti za vady alebo osobitne poskytnutých (zmluvných) záručných podmienok, za zabezpečenie tejto údržby alebo opravy zodpovedá tá Zmluvná strana, ktorá je voči príslušnému dodávateľovi resp. výrobcovi oprávnená nárokovať si poskytnutie záručného servisu.

2. The maintenance and repairs for the purposes of the Agreement also include inspections and revisions of conditions of the relevant construction and technological components, distribution systems, and facilities. Notwithstanding the above, it applies that if individual maintenance or repair can be claimed within the free warranty provided by a contractor or manufacturer of the relevant part of the Building or Leased Property by virtue of liability for defects or specifically provided (contractual) guarantee conditions, such maintenance or repair is the responsibility of the Party entitled to claim for the warranty service against the relevant contractor or manufacturer.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne (e-mailom) oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv v Predmete nájmu, za ktoré zodpovedá podľa Zmluvy Prenajímateľ a umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

3. The Tenant is obliged to notify the Landlord in writing (via e-mail) without undue delay of the need for repairs in the Leased Property, for which the Landlord is responsible under the Agreement, and to enable the Landlord to perform these as well as any other necessary repairs; otherwise, the Tenant is liable for the damage caused by the failure to fulfil such obligation.

4. V prípade, že Nájomca nezabezpečí vykonanie údržby a opráv, za ktoré nesie

4. In case the Tenant does not secure the performance of maintenance and repairs,

zodpovednosť Nájomca, Prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť túto údržbu a opravy na náklady Nájomcu a požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20% z vynaložených nákladov.

for which the Tenant is responsible, the Landlord is entitled to procure such maintenance and repair work at the Tenant's expense and demand the Tenant to pay a contractual penalty of 20% of the costs incurred.

5. Prenajímateľ zabezpečí oddelené podružné meranie dodávky elektrickej energie, pre dodávku tepla a chladu cez výmenníkový systém DAIKIN. V prípade dodávky vody bude zabezpečené podružné meranie na podlaží, na ktorom sa nachádza Predmet nájmu a do ktorého sa príslušné médium dodáva; náklady dodávky vody sa v rámci podlažia budú rozpočítavať pomerne podľa prenajímanej plochy. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť rozumné úsilie na zaistenie plynulosti dodávok dohodnutých médií do Predmetu nájmu resp. jeho príslušnej časti a na zaistenie riadneho plnenia ostatných služieb; obsahom tohto záväzku nie je zabezpečenie dodávok energií a médií a plnenia služieb zo záložných zdrojov.

5. The Landlord shall provide for separate subsidiary meter for electricity, for heating, and cooling by the exchange system DAIKIN. Regarding the water supply, the separate subsidiary meter is provided on the floor where the Leased Property is located, and to which the relevant utility is supplied; the costs of water supply within that floor shall then be proportionally divided (among the relevant users) based on the leased area. The Landlord undertakes to exercise reasonable efforts to ensure continuous supply of the agreed utilities to the Leased Property, or the relevant part thereof, and to ensure the proper performance of the other services; this obligation does not include securing the supply of energy and utilities and the performance of the services from back-up resources.

6. Prerušenie, zastavenie resp. vadné poskytnutie dodávky médií alebo plnenia služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (ďalej ako „**Výpadok**") nezakladá právo Nájomcu neplniť akýkoľvek záväzok podľa Zmluvy ani požadovať zníženie Nájomného či náhradu škody okrem prípadu, ak (i) Výpadok bude zavinený Prenajímateľom a súčasne, (ii) ak povaha veci pripúšťa zjednanie nápravy Prenajímateľom a Prenajímateľ nezabezpečí dodávku príslušného média alebo plnenie príslušnej Služby do 5 (piatich) pracovných dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu o Výpadku. V takom prípade bude mať Nájomca nárok na primerané zníženie Nájomného počnúc nasledujúcim dňom po uplynutí uvedenej lehoty na zjednanie nápravy Prenajímateľom, a to za predpokladu, že tento Výpadok Nájomcovi bráni užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom. Nájomca nebude mať právo na zľavu z Nájomného ani na náhradu škody z dôvodu Výpadku, ktorý je vynútený predpísanými alebo odporúčanými revíziami, skúškami alebo obdobnými zásahmi v príslušných

6. Interruption, suspension, or defective supply of utilities or performance of services related to the use of the Leased Property (hereinafter referred to as the "**Outage**") does not entitle the Tenant to withhold the performance of any obligation under the Agreement or to claim any reduction of the Rent or damages, except if (i) the Outage is caused by the Landlord and at the same time (ii) the nature of the matter allows for remedy by the Landlord, and the Landlord fails to secure the supply of the relevant utility or performance of the relevant Service within 5 (five) business days after the receipt of the Tenant's written notice of the Outage. In such a case, the Tenant shall be entitled to a reasonable reduction of the Rent commencing on the day following the expiry of the period granted to the Landlord to provide for a remedy, provided the Outage prevents the Tenant from using the Leased Property in the agreed manner. The Tenant shall not be entitled to a discount on the Rent or damages due to the Outage caused by the prescribed or recommended official

systémoch (zariadeniach a rozvodoch).

inspections and tests of, or similar interventions in, the relevant systems (facilities and distribution systems).

7. Prenajímateľ má za účelom zaistenia riadnej prevádzky Budovy právo uskutočniť okrem iného nasledovné opatrenia, a to bez toho, aby uvedené opatrenia zakladali akékoľvek nároky Nájomcu voči Prenajímateľovi :

7. In order to secure the proper operation of the Building, the Landlord is entitled to take, inter alia, the following measures, without the said measures constituting any claims of the Tenant against the Landlord:

a) zmeniť názov Budovy;
b) inštalovať a udržiavať grafické označenia vnútri alebo mimo Budovy (s výnimkou interiéru Predmetu nájmu; táto výnimka sa nevzťahuje na grafické označenia, ktorých umiestnenie je povinnosťou Prenajímateľa podľa právnych predpisov alebo záväzných rozhodnutí príslušných orgánov – napríklad značenie pre účely požiarnej ochrany, únikových východov, a pod);
c) po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a za prítomnosti povereného zástupcu Nájomcu umožniť prehliadku Predmetu nájmu tretím osobám, najmä potenciálnym nájomcom, kupujúcim alebo veriteľom. Nájomca sa zaväzuje neodoprieť vstup Prenajímateľovi a neodmietnuť Prenajímateľom navrhovaný čas bez závažných objektívnych dôvodov, pričom na dohodnutý termín sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu;
d) zmeniť usporiadanie alebo umiestenie vchodov, dverí, chodieb, výťahov, schodísk, toaliet alebo ostatných spoločných častí Budovy, pokiaľ takáto zmena nebude mať negatívny vplyv na Predmet nájmu a dohodnutý spôsob jeho užívania;
e) uzatvoriť Budovu po obvyklých pracovných hodinách počas sobôt, nedieľ a štátnych sviatkov, avšak s umožnením prístupu v zmysle čl. VIII, bod 17 VOP;
f) použiť všetky primerané opatrenia vrátane kontroly, opráv, zmien, výzdoby, doplnkov a zlepšení Predmetu nájmu, Parkovacieho domu alebo Budovy podľa potreby

a) to change the name of the Building;
b) to install and maintain graphic designations inside or outside the Building (except for the interior of the Leased Property; this exemption shall not apply to graphic designations, which the Landlord is obliged to place under the legal regulations or binding decisions of the relevant authorities, e. g. fire protection signs, emergency exit signs, etc.);
c) upon prior agreement with the Tenant and in the presence of the Tenant's authorized representative, to allow third parties, including in particular, potential tenants, purchasers or creditors, to inspect the Leased Property. The Tenant shall not deny entry to the Landlord or reject a time proposed by the Landlord without serious objective reasons, and the Tenant undertakes to ensure the participation of the Tenant's authorized representative at the agreed time;
d) to change the arrangement or location of entrances, doors, corridors, lifts, staircases, toilets, or other common parts of the Building, provided that such change does not adversely affect the Leased Property and the agreed manner of their use;
e) to close the Building after the usual working hours during Saturdays, Sundays, and public holidays, however, giving access pursuant to Article VIII, clause 17 of the T&C;
f) to carry out all appropriate measures, including inspections, repairs, alterations, decoration, accessories, and enhancements of the Leased Property, Parking House

alebo vhodnosti pre prevádzku alebo pre bezpečnosť a ochranu oprávnených záujmov Prenajímateľa.

or Building as necessary or appropriate for the operation or safety and protection of legitimate interests of the Landlord.

Týmto bodom nie je vylúčené ani iné nakladanie s Budovou, Parkovacím domom, Areálom alebo ich časťami zo strany Prenajímateľa ako jej vlastníka, ani vykonávanie inej činnosti Prenajímateľom, ak sa takýmto nakladaním alebo činnosťou nebráni Nájomcovi riadne užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel.

This clause does not exclude any other disposal of the Building, the Parking House and the Grounds or any parts thereof by the Landlord as the owner, or the performance of other activities by the Landlord, provided that such disposal or activity does not hinder the Tenant from the proper use of the Leased Property for the agreed purpose.

XI. Nebezpečenstvo škody

XI. Risk of damage

1. Nebezpečenstvo škody na Budove, Parkovacom dome, Areáli, Predmete nájmu a Spoločných priestoroch znáša Prenajímateľ; tým nie je dotknutá zodpovednosť Nájomcu za škodu dohodnutá v Zmluve a vyplývajúca zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

1. The risk of damage to the Building, the Parking House, the Grounds, the Leased Property and the Common Premises shall be borne by the Landlord; this shall be without prejudice to the Tenant's liability for damage agreed in the Agreement or arising from the generally binding legal regulations.

2. Bez ohľadu na znenie bodu 1 tohto článku VOP, Nájomca znáša nebezpečenstvo poškodenia alebo zničenia Zhodnotenia, za ktorého údržbu a opravy zodpovedá Nájomca, a to aj v prípade, ak sa zapracovaním alebo inštaláciou stalo súčasťou Budovy.

2. Notwithstanding clause 1 of this Article of the T&C, the Tenant shall bear the risk of damage or destruction of any Enhancement, for the maintenance and repairs of which the Tenant is responsible, even if the Enhancement became a part of the Building following its incorporation or installation.

3. Ak Nájomca spôsobí čiastočnú alebo úplnú neužívateľnosť Predmetu nájmu na dohodnutý účel, stav Zhodnotenia, za ktorého údržbu a opravy zodpovedá, resp. zanedbanie opráv a údržby Zhodnotenia, takto vyvolaná nespôsobilosť Predmetu nájmu na dohodnuté užívanie sa nebude považovať za porušenie Zmluvy Prenajímateľom a nebude zakladať právo Nájomcu na ukončenie Zmluvy, zľavu z Nájomného ani náhradu škody či iné právne následky, ktoré by zakladali záväzok Prenajímateľa.

3. Where the partial or complete inability of the Leased Property to be used for the agreed purpose is caused by a condition of the Enhancement, for the maintenance and repairs of which the Tenant is responsible, or any failure by the Tenant to repair and maintain the Enhancement, such resulting inability of use of the Leased Property for the agreed use shall not be considered a breach of the Agreement by the Landlord and shall not constitute the Tenant's right to terminate the Agreement or to demand a discount on the Rent or compensation for damages or other legal consequences imposing a liability on the Landlord.

XII. Poistenie

XII. Insurance

1. Nájomca je povinný zabezpečiť a po celú

1. The Tenant is obliged to procure and

Dobu nájmu na svoje náklady udržiavať poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú Nájomcom a prevádzkovou činnosťou Nájomcu uskutočňovanou v Predmete nájmu (vrátane zodpovednosti za škodu v podobe ujmy na zdraví) do výšky 1.000 EUR za každý 1 m^2 Predmetu nájmu, vždy však minimálne vo výške 25.000 EUR (dvadsaťpäťtisíc eur);

maintain, at its own expense and during the entire Lease Term, an insurance of liability for damage caused by the Tenant and the Tenant's operation carried on in the Leased Property (including liability for damage in the form of personal injury) up to the amount of EUR 1,000 per 1 sq. m. of the Leased Property, but always at least in the amount of EUR 25,000 (twenty five thousand euros);

2. Prípadné výluky poistného krytia nesmú byť nevýhodnejšie, ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel a prípadná spoluúčasť Nájomcu nesmie prekročiť výšku 5%.

2. Any exclusions from insurance must not be less advantageous than the normal standard applied on the market in similar insurances serving a similar purpose and the deductible of the Tenant, if any, may not exceed 5%.

3. Poistenia musia byť zriadené výlučne podľa práva Slovenskej republiky jednou alebo viacerými slovenskými poisťovňami alebo pobočkami zahraničných poisťovní na Slovensku. Najneskôr 5 (päť) pracovných dní pred Dňom vzniku nájmu a kedykoľvek, keď o to Prenajímateľ písomne požiada, odovzdá Nájomca Prenajímateľovi kópiu písomného potvrdenia poistiteľa o tom, že každé z poistení uvedených v bode 1 tohto článku VOP je platné a účinné ako aj kópie príslušných poistných zmlúv vrátane všetkých ich dodatkov a zmien.

3. The insurance must be established exclusively under the laws of the Slovak Republic by one or more Slovak insurance companies or branches of foreign insurance companies in Slovakia. At least 5 (five) business days prior to the Lease Commencement Day and at any time the Landlord requires so in writing, the Tenant shall present to the Landlord a copy of the written confirmation of the insurer that each of the insurances specified in Sec. 1 of the present Article of the T&C is valid and effective and the copies of the relevant insurance contracts, including any amendments and changes thereto.

4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť a po celú Dobu nájmu udržiavať:

   a) poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Prenajímateľa uskutočňovanou v Budove, Parkovacom dome a Areáli;
   b) poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia Budovy, Parkovacieho domu (vrátane živelného poistenia), a tiež pre prípad poškodenia alebo zničenia alebo krádeže majetku Prenajímateľa, nachádzajúceho sa v Budove alebo v Parkovacom dome.

4. The Landlord is obliged to procure and maintain, throughout the Lease Term:

   a) an insurance of liability for damage caused by Landlord's operation carried on in the Building, the Parking House and on the Grounds;

   b) an insurance against damage or destruction of the Building and the Parking House (including insurance against losses from natural disasters) and against damage or destruction or theft of Landlord's property in the Building or in the Parking House.

XIII. Skončenie nájmu

XIII. Termination of the lease

1. Nájom podľa Zmluvy skončí:

1. The lease under the Agreement shall

a) písomnou dohodou Strán alebo
b) výpoveďou alebo
c) odstúpením od Zmluvy alebo
d) zánikom Predmetu nájmu alebo
e) smrťou Nájomcu alebo
f) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu alebo
g) z iných dôvodov vyplývajúcich z kogentných ustanovení rozhodného právneho poriadku,

terminate:
a) by written agreement of the Parties; or
b) by notice of termination; or
c) by withdrawal from the Agreement; or
d) upon the Leased Property ceasing to exist; or
e) upon the death of the Tenant; or
f) upon the dissolution of the Tenant; without a legal successor or
g) for other reasons provided for in the mandatory provisions of the applicable law;

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v rozsahu neodporujúcom kogentnej právnej úprave sa vylučuje možnosť jednostranného ukončenia Zmluvy (odstúpením, výpoveďou) z iných dôvodov ako sú výslovne uvedené v Zmluve, resp. vo VOP.

2. The Parties have agreed that, to the extent not contradicting the mandatory provisions of the law, the possibility of unilateral termination of the Agreement (by withdrawal, termination) for reasons other than those expressly stated in the Agreement or in the T&C is excluded.

3. Nájom zaniká písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode, inak ku dňu účinnosti takej dohody.

3. The Lease shall be terminated by written agreement of the Parties on the date specified in the agreement and otherwise on the effective date of such agreement.

4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu, ak:
   a) Nájomca užíva Predmet nájmu alebo Budovu alebo Parkovací dom alebo Areál v hrubom rozpore so Zmluvou a v prípade, ak povaha porušenia Zmluvy pripúšťa nápravu, nevykoná nápravu ani do 15 (pätnástich) pracovných dní odo dňa písomnej výzvy Prenajímateľa s uvedeným dôvodom požadovanej nápravy;

   b) Nájomca viac ako 1 (jeden) mesiac mešká s platením dohodnutého Nájomného alebo iného peňažného záväzku podľa Zmluvy napriek tomu, že bol na omeškanie upozornený písomnou výzvou Prenajímateľa aspoň 10 pracovných dní pred podaním výpovede a Nájomca nepristúpil k zjednaniu nápravy v lehote určenej Prenajímateľom v písomnej výzve;

   c) Nájomca alebo Osoba nájomcu, napriek písomnému upozorneniu

4. The Landlord is entitled to terminate the Agreement if:
   a) the Tenant uses the Leased Property or the Building or the Parking House or the Grounds in gross violation of the Agreement and, if the nature of the violation of the Agreement allows for a remedy, the Tenant fails to remedy the situation within 15 (fifteen) business days from the date of Landlord's written notice stating the reason for the requested remedy;
   b) the Tenant is in default with the payment of the agreed Rent or any other financial liability under the Agreement for more than 1 (one) month, despite being notified of the default by the Landlord's written notice at least 10 (ten) business days prior to serving the termination notice and the Tenant did not provide a remedy within the period specified by the Landlord in the written notice;
   c) the Tenant or a Tenant's Person grossly disturbs, despite the

Prenajímateľa hrubo porušuje pokoj alebo Poriadok a Nájomca nezjedná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení tohto písomného upozornenia;

d) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom;

e) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, postúpi práva zo Zmluvy alebo záväzky z nej prevezme tretia osoba v rozpore so Zmluvou a nevykoná nápravu ani do 15 (pätnástich) pracovných dní odo dňa písomnej výzvy Prenajímateľa;

Landlord's written notice, the peace or the House Rules, and the Tenant fails to provide a remedy without undue delay after receiving such written notice;

d) a decision on the removal of the Building or any change thereto was made preventing the Tenant from using the Leased Property in the agreed manner;

e) the Tenant subleases the Leased Property or a part thereof or assigns the rights under the Agreement, or the obligations thereunder are assumed by a third party in violation of the Agreement and no remedy is made within 15 (fifteen) business days from the date of the Landlord's written demand;

5. V prípade, ak Prenajímateľ vypovie Zmluvu z dôvodu porušenia právnej povinnosti Nájomcu, bude tiež oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvne dohodnutej kompenzácie výpadku príjmov vo výške sumy celkového Nájomného, ktoré by Nájomca inak zaplatil za zvyšnú časť Doby nájmu (vrátane DPH) podľa sadzieb platných ku dňu ukončenia Zmluvy, pričom kompenzácia je splatná do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na zaplatenie Nájomcovi. Toto dojednanie o kompenzácii nevylučuje právo Prenajímateľa žiadať tiež zákonnú náhradu škody vo výške presahujúcej nárokovateľnú kompenzáciu.

5. If the Landlord terminates the Agreement due to a breach of a Tenant's legal obligation, the Landlord shall also be entitled to demand the payment of the contractually agreed compensation for loss of income in the amount of the total Rent that the Tenant would otherwise pay for the remaining part of the Lease Term (including VAT), according to the rates valid as at the date of termination of the Agreement, and the compensation shall be due within 5 (five) business days from the date of delivery of the Landlord's request for payment to the Tenant. This compensation arrangement does not exclude the Landlord's right to claim statutory damages in the amount exceeding the claimable compensation.

6. Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu, ak:
   a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
   b) sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie po dobu aspoň 3 (tri) mesiace od doručenia písomného oznámenia Nájomcu o nespôsobilosti Predmetu nájmu;
   c) Prenajímateľ spôsobom iným, ako je uvedené v písm. b) tohto bodu VOP hrubo porušuje niektorú zo svojich povinností (i) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave

6. The Tenant is entitled to terminate the Agreement if:
   a) the Tenant loses its ability to carry on the activities, for which the Leased Property was leased;
   b) the Leased Property becomes, through no fault of the Tenant, unfit for the agreed use for a period of at least 3 (three) month from the delivery of Tenant's written notice of the unfitness for use of the Leased Property;
   c) the Landlord grossly violates, in a manner other than that referred to in para. b) of this clause of the T&C, any of its obligations (i) to hand over the Leased Property to the

spôsobilom na dohodnuté užívanie, (ii) v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a (iii) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, ako sú tieto povinnosti bližšie podmienené, upravené resp. modifikované v Zmluve, resp. VOP a v prípade, ak povaha porušenia Zmluvy pripúšťa nápravu, Prenajímateľ nevykoná nápravu ani do 30 (tridsiatich) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu s uvedeným dôvodom požadovanej nápravy;

Tenant in a condition fit for the agreed use, (ii) to maintain them in that condition at its own expense, and (iii) to ensure proper performance of services related to the use of the Leased Property, as these obligations are further regulated or modified by, or subject to, the Agreement or the T&C, and, if the nature of the violation of the Agreement allows for a remedy, the Landlord fails to provide a remedy within 30 (thirty) business days from the date of receipt of the Tenant's written notice stating the reason for the requested remedy;

7. Nájomca nemá právo vypovedať Zmluvu z dôvodu zmeny vlastníka Predmetu nájmu, Budovy, Parkovacieho domu, Areálu alebo ich časti.

7. The Tenant is not entitled to terminate the Agreement due to a change of the owner of the Leased Property, the Building, the Parking House, the Grounds, or any part thereof.

8. V prípade, ak Nájomca vypovie Zmluvu z dôvodu podľa bodu 6, písm. a) tohto článku VOP, Prenajímateľ bude oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvne dohodnutej kompenzácie výpadku príjmov vo výške sumy celkového Nájomného, ktoré by Nájomca inak zaplatil za zvyšnú časť Doby nájmu (vrátane DPH), podľa sadzieb platných ku dňu ukončenia Zmluvy, pričom kompenzácia je splatná do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na zaplatenie Nájomcovi. Toto dojednanie o kompenzácii nevylučuje právo Prenajímateľa žiadať tiež zákonnú náhradu škody vo výške presahujúcej nárokovateľnú kompenzáciu.

8. In the event that the Tenant terminates the Agreement for the reason referred to in Sec. 6 par. a) of the present Article of the T&C, the Landlord shall be entitled to request from the Tenant the payment of the contractually agreed compensation for loss of income in the amount of the total Rent that the Tenant would otherwise pay for the remaining part of the Lease Term (including VAT), according to the rates valid as at the date of termination of the Agreement, and the compensation shall be due within 5 (five) business days from the date of delivery of the Landlord's request for payment to the Tenant. This compensation arrangement does not exclude the Landlord's right to claim statutory damages in the amount exceeding the claimable compensation.

9. Výpovedná lehota sú 3 (tri) mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej Zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného mesiaca; v prípade uvedenom v bode 6, písm. a) tohto článku VOP má výpovedná lehota dĺžku 6 (šesť) mesiacov. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod.

9. The notice period is 3 (three) months and commences on the first day of the calendar month following the month, in which the termination notice was delivered to the other Party and ends at the end of the last day of the relevant month; in the case specified in Sec. 6 par. a) of this Article of the T&C, the notice period is 6 (six) months. The termination notice must be in writing and must specify the reason for termination.

10. Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy v prípadoch, ak:

    a) Nájomca je v omeškaní :
        i. so zaplatením Nájomného, Preddavku na náklady, nedoplatku z Vyúčtovania alebo akejkoľvek inej platby, ktorú mal podľa Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou zaplatiť a ktorá nebola Nájomcom zaplatená ku dňu splatnosti, alebo
        ii. splnením povinnosti poskytnúť Prenajímateľovi a udržiavať v platnosti a účinnosti zabezpečenie podľa čl. VII. VOP, alebo splnením povinnosti doplniť/obnoviť toto zabezpečenie, alebo
        iii. splnením povinnosti zriadiť, preukázať alebo udržiavať v platnosti a účinnosti poistenia Nájomcu podľa čl. XII. VOP,

    a zároveň nezjedná nápravu ani do 10 (desiatich) pracovných dní po obdržaní písomnej výzvy Prenajímateľa upozorňujúceho na omeškanie podľa písm. a) tohto bodu VOP,

    b) Nájomca alebo Osoba nájomcu porušil pokoj alebo Poriadok v Budove (vrátane porušenia povinnosti vyplývajúcej z čl. VIII., bod 2 alebo 3 VOP) a Nájomca nezjednal nápravu bez zbytočného odkladu po obdržaní výzvy od Prenajímateľa alebo Správcu;

    c) Nájomca iným podstatným spôsobom, než je uvedené v písm. a) a b) tohto bodu VOP, porušil Zmluvu a v prípade, ak povaha porušenia pripúšťala nápravu, nesplnil si svoju povinnosť ani do 15 (pätnástich) pracovných dní odo dňa obdržania písomnej výzvy Prenajímateľa,

    d) Nájomca podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo nadobudne právoplatnosť uznesenie súdu o začatí konkurzného konania na majetok Nájomcu alebo Nájomca

10. The Landlord has the right to withdraw from the Agreement if:

    a) the Tenant is in a default with :
        i. the payment of the Rent, Advance on Costs, arrears of the Reconciliation or any other payment, which it was obliged to make pursuant to, or in connection with, the Agreement, and which the Tenant has not made by the due date, or
        ii. the performance of the obligation to provide to the Landlord, and to keep valid and effective, the security pursuant to Article VII. of the T&C or the obligation to supplement/renew such security, or
        iii. the performance of the obligation to take out, prove the existence of, and keep valid and effective, the Tenant's insurances according to Article XII. of the T&C,

    and fails to remedy the situation within ten (10) business days after receiving a written notice from the Landlord pointing out the default according to para. a) of this clause of the T&C,

    b) The Tenant or a Tenant's Person has breached the peace or the House Rules in the Building (including a breach of the obligation under Art. VIII., clause 2 or 3 of the T&C) and the Tenant has failed to remedy the situation without undue delay after receiving a notice from the Landlord or the Property Manager;

    c) the Tenant has substantially breached the Agreement in a manner other than that referred to in para. a) and b) of this clause of the T&C, and if the nature of the breach allows for a remedy, the Tenant has failed to perform its obligation within 15 (fifteen) business days after the receipt of the Landlord's written notice;

    d) the Tenant files for bankruptcy or a court decision initiating bankruptcy proceeding on the Tenant's property becomes final, or the Tenant files a petition for the

podá návrh na povolenie reštrukturalizácie alebo je návrh na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu podaný treťou osobou s jeho súhlasom; alebo

e) Nájomca alebo súd rozhodne o zrušení spoločnosti a začatí likvidácie.

11. Popri práve odstúpiť od zmluvy má Prenajímateľ právo, bez ujmy na prípadných ďalších právach vyplývajúcich mu z rozhodného právneho poriadku, oprávnený podľa vlastného uváženia zároveň požadovať zaplatenie zmluvne dohodnutej kompenzácie výpadku príjmov vo výške sumy celkového Nájomného za Predmet nájmu, Spoločné priestory a Preddavkov na náklady, ktoré by Nájomca inak zaplatil za zvyšnú časť Doby nájmu (vrátane DPH) podľa sadzieb platných ku dňu ukončenia Zmluvy, pričom kompenzácia je splatná do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na zaplatenie Nájomcovi. Toto dojednanie o kompenzácii nevylučuje právo Prenajímateľa žiadať tiež zákonnú náhradu škody vo výške presahujúcej nárokovateľnú kompenzáciu.

12. Nájomca má právo odstúpiť od Zmluvy, ak:

a) Predmet nájmu je alebo sa stane bez zapríčinenia Nájomcu neužívateľný na dohodnutý účel po dobu dlhšiu ako 3 (tri) mesiace od doručenia písomného oznámenia Nájomcu o neužívateľnosti obsahujúceho konkrétne dôvody;

b) Prenajímateľ porušil Zmluvu iným podstatným spôsobom, ako je uvedené v písm. a) tohto bodu VOP a v prípade, ak povaha porušenia pripúšťala nápravu, nesplnil si svoju povinnosť ani do 30 (tridsiatich) pracovných dní odo dňa obdržania písomnej výzvy Nájomcu;

c) z iných dôvodov vyplývajúcich z rozhodného právneho poriadku.

approval of restructuring or a petition for the approval of restructuring of the Tenant is filed by a third party with the Tenant's consent; or

e) a decision to dissolve the company and commence liquidation is made by the Tenant or a court.

11. In addition to the right to withdraw from the Agreement, the Landlord shall be entitled, at its sole discretion and without prejudice to any other rights arising from the applicable law, to demand the payment of the contractually agreed compensation for loss of income in the amount of the total Rent, Common Premises and Advances on Costs that the Tenant would otherwise pay for the remaining part of the Lease Term (including VAT), according to the rates valid as at the date of termination of the Agreement, and the compensation shall be due within 5 (five) business days from the date of delivery of the Landlord's request for payment to the Tenant. This compensation arrangement does not exclude the Landlord's right to claim statutory damages in the amount exceeding the claimable compensation.

12. The Tenant has the right to withdraw from the Agreement if:

a) the Leased Property is or becomes, through no fault of the Tenant, unusable for the agreed purpose for a period exceeding 3 (three) months from the delivery of Tenant's written notice of the unfitness for use containing specific reasons;

b) the Landlord has substantially breached the Agreement in a manner, other than that referred to in para. a) of this clause of the T&C, and if the nature of the breach allows for a remedy, the Landlord has failed to perform its obligation within 30 (thirty) business days after the receipt of the Tenant's written notice;

c) for other reasons arising from the applicable law;

13. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia. Odstúpenie bude účinné odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracať plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe Zmluvy do dňa skončenia Zmluvy vzťahujúce sa na obdobie do dňa skončenia nájmu.

13. The withdrawal from the Agreement must be in writing and specify the reason for withdrawal. The withdrawal becomes effective on the day of delivery of the notice of withdrawal to the other Party. Unless expressly agreed otherwise, the Parties shall not return any performances, which they have provided to each other under the Agreement until the date of termination of the Agreement and which relate to the period up to the date of termination of the lease.

14. V prípade, že účinnosť Zmluvy resp. nájom dojednaný Zmluvou skončí pred uplynutím Doby nájmu z dôvodov, ktoré nemožno pričítať Prenajímateľovi (bez ohľadu na spôsob skončenia – jednostranným úkonom Strany, dohodou alebo na základe inej právnej skutočnosti) a Strany sa nedohodnú inak, Nájomca sa zaväzuje do 14 (štrnástich) dní od predčasného skončenia účinnosti Zmluvy resp. nájmu jednorazovo Prenajímateľovi:

14. If the effectiveness of the Agreement or the lease agreed hereby terminates prior to expiration of the originally agreed Lease Term for the reasons that cannot be ascribed to the Landlord (regardless of the way of termination - by a unilateral act of either Party, by an agreement, or based on other legal fact), and unless otherwise agreed by the Parties, the Tenant undertakes to return/pay to the Landlord in a single payment within 14 (fourteen) days after the early termination of the Agreement or the lease:

a) vrátiť pomernú časť sumy nákladov vynaložených Prenajímateľom na vykonanie Úprav podľa Zmluvy (ďalej ako „**Náklady$_{REM}$**"), ktorej výška sa určí podľa nasledovného vzorca:

a) return an aliquot part of the sum of costs expended by the Landlord for performance of the Fit-out under the Agreement (hereinafter jointly as the "**Náklady$_{REM}$**"), the amount of which shall be determined according to the following formula:

$$Náklady_{REM} = \frac{Náklady_{TL}}{\frac{Doba\ nájmu}{v\ mesiacoch}} \times (Doba\ nájmu\ v\ mesiacoch - t_{MA})$$

kde

Náklady$_{TL}$" – znamená celkovú sumu (i) Náklady nadštandard a (ii) preukázaných Nákladov štandard, všetko vrátane DPH, ako sú tieto definované v prílohách Zmluvy;

„**t$_{MA}$**" – znamená počet kalendárnych mesiacov Doby nájmu, po ktoré trval nájom podľa Zmluvy; ak nájom trval len časť kalendárneho mesiaca, tento mesiac sa do hodnoty t_{MA} započíta pomerne podľa počtu dní v danom mesiaci; ak dôjde

where

Náklady$_{TL}$" – means the total amount of the (i) Costs Above Standard and (ii) proved Costs Standard, all including VAT, as defined in the annexes of the Agreement;

„**t$_{MA}$**" – means the number of calendar months of the Lease Term, during which the lease hereunder existed; if the lease existed for only a part of the calendar month, such month shall be included in the t_{MA} value in an aliquot part according

ku skončeniu účinnosti Zmluvy pred začiatkom nájmu, t_{MA} sa vždy dosadí s hodnotou 0 (nula).

to the number of days in the given month; if the effectiveness of the Agreement terminates prior to the commencement of the lease, t_{MA} shall amount to 0 (zero).

b) doplatiť pomernú časť Nájomného za Predmet nájmu a Spoločné priestory (vrátane DPH) pripadajúceho na vyčerpanú časť Obdobia zníženého nájomného (ďalej ako „**ZN_{REM}**"), ktorej výška sa určí podľa nasledovného vzorca:

b) a proportional part of the Rent for the Leased Property and the Common Premises (including VAT) attributable to the elapsed part of the Reduced Rent Period (hereinafter referred to as "***ZN_{REM}***"), the amount of which shall be determined according to the following formula:

$$ZN_{REM} = \frac{ZN_{TL}}{\substack{Doba\ nájmu \\ v\ mesiacoch}} \times (Doba\ nájmu\ v\ mesiacoch - t_{MA})$$

kde

„**ZN_{TL}**" – znamená celkovú sumu úspory Nájomcu na Nájomnom za Predmet nájmu a Spoločné priestory získanú čerpaním Obdobia zníženého nájomného, vyjadrenú v EUR (vrátane DPH);

„**t_{MA}**" – má význam definovaný v písm. a) tohoto bodu.

where

„**ZN_{TL}**" – means the total amount of Tenant's savings on the Rent for the Leased Property and Common Premises obtained by the lapse of the Reduced Rent Period, determined in EUR (including VAT);

„**t_{MA}**" - has the meaning defined in a) of this point.

XIV. Vypratanie Predmetu nájmu

XIV. Vacation of the Leased Property

1. Po skončení nájmu podľa Zmluvy je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (najmä bez vád a poškodení presahujúcich mieru obvyklého opotrebenia), vypratané a vyčistené na náklady Nájomcu; tým nie sú dotknuté ustanovenia o Zmluvy o ponechaní Zhodnotenia v Predmete nájmu podľa čl. VIII. bod 12 VOP. Za súčasť vypratania Predmetu nájmu sa považuje aj odstránenie Označení z Predmetu nájmu. Počas lehoty na vypratanie a vrátenie Predmetu nájmu vyplývajúcej z ďalších ustanovení tohto bodu nie je už Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel ani na akýkoľvek iný účel, s výnimkou vypratávania, opráv a čistenia Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá počas nájmu ani v súvislosti s jeho skončením právo na zaplatenie protihodnoty toho, o čo sa Zhodnotením zvýšila hodnota Predmetu nájmu, Budovy

1. After the termination of lease under the Agreement, the Tenant is obliged to return the Leased Property to the Landlord in its original condition taking into account the normal wear and tear (in particular, without defects and damage exceeding normal wear and tear), vacated and cleaned up at the Tenant's expense; this shall have no effect on the provisions of the Agreement on leaving the Enhancement in the Leased Property pursuant to Article VIII., Sec. 12 of the T&C. Vacation of the Leased Property shall include the removal of Designations from the Leased Property. During the period for vacating and returning the Leased Property under the other provisions of this clause, the Tenant is no longer entitled to use the Leased Property for the agreed purpose or for any other purpose, except for vacating, repairing, and cleaning the Leased Property. The Parties have agreed that the Tenant is not entitled, during the

resp. Areálu, ibaže sa Zmluvné strany neskôr výslovne dohodnú inak alebo zo Zmluvy vyplýva inak.

term of the lease or in connection with the termination of the lease, to the payment of any consideration for the increase in value of the Leased Property, the Building or the Grounds as a result of the Enhancement, unless the Parties later expressly agree otherwise or in the Agreement provided otherwise.

2. V prípade skončenia nájmu uplynutím Doby nájmu, dohodou, výpoveďou alebo iným spôsobom, pri ktorom Nájomca s predstihom aspoň 30 (tridsať) dní pozná dátum skončenia nájmu, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu tak, aby mohol riadne vrátiť vyprataný Predmet nájmu v posledný deň trvania nájmu.

2. If the lease terminates upon expiry of the Lease Term, by agreement, termination notice or in any other manner where the Tenant is aware of the date of termination of the lease at least 30 (thirty) days in advance, the Tenant shall vacate the Leased Property so that it is able to hand over the Leased Property properly vacated on the last day of the lease term.

3. V prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy, smrťou alebo zánikom Nájomcu alebo iným spôsobom, pri ktorom Nájomca s predstihom aspoň 30 (tridsať) dní nepozná dátum skončenia nájmu, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a vrátenie Predmetu nájmu podľa tohto bodu bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 (pätnástich) dní odo dňa, kedy sa prvýkrát dozvedel o dátume skončenia nájmu; ak v tomto prípade došlo k skončeniu nájmu z dôvodov na strane Nájomcu, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku na Nájomnom sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému za Predmet nájmu a Spoločné priestory (vrátane DPH) a Preddavkom na náklady (vrátane DPH), ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi (denná sadzba sa určí alikvotne podľa počtu dní v danom kalendárnom mesiaci), a to v sadzbách platných podľa Zmluvy ku dňu skončenia nájmu, pričom kompenzácia je splatná do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu nepredstavuje zmluvnú pokutu a nevylučuje právo Prenajímateľa na náhradu škody presahujúcej výšku kompenzácie.

3. If the lease is terminated by withdrawal from the Agreement, death or dissolution of the Tenant or in any other manner, where the Tenant is not aware of the date of termination of the lease at least 30 (thirty) days in advance, the Tenant shall vacate the Leased Property, and return the Leased Property pursuant to this clause without undue delay, but no later than 15 (fifteen) days from the day, on which it first learned about the date of lease termination; in such a case, if the lease is terminated for reasons attributable to the Tenant, the Tenant shall pay to the Landlord, as a compensation for loss of Rent, an amount equal to the Rent for the Leased Property and Common Premises (including VAT) and Advances on Costs (including VAT) corresponding to the number of days from the day of lease termination until the day on which the Leased Property is duly handed over to the Landlord (the daily rate shall be determined on a pro rata basis according to the number of days in the relevant calendar month), using the rates valid according to the Agreement on the date of lease termination, and the compensation shall be due within 5 (five) business days from the date on which the Leased Property is duly handed over to the Landlord. For the avoidance of doubt, this compensation arrangement does not constitute a contractual penalty and does not exclude the Landlord's right to claim damages in the amount exceeding the claimable compensation.

4. Po skončení nájmu je Prenajímateľ oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a prípadne vymeniť zámky či inak obmedziť Nájomcovi vstup do Predmetu nájmu a Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi plniť si povinnosti súvisiace s vyprataním Predmetu nájmu s výnimkou prípadu realizácie zákonného záložného práva Prenajímateľa k hnuteľným veciam umiestneným v Predmete nájmu Nájomcom. V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu a/alebo neodovzdá Predmet nájmu po skončení nájmu Prenajímateľovi v súlade so Zmluvou sa Strany dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený bez ďalšieho na náklady Nájomcu odstrániť z Predmetu nájmu resp. Budovy Nájomcov majetok a zariadenia a uložiť ho/ich na Prenajímateľom zvolenom mieste na náklady Nájomcu po dobu aspoň 1 (jeden) mesiac, a zničiť ho/ich alebo s ním/nimi naložiť ako s odpadom bez nároku Nájomcu na náhradu, ak si ho/ich Nájomca neprevezme z úschovy ani vo vyššie uvedenej 1-mesačnej dobe.

4. After the termination of the lease, the Landlord is entitled to enter the Leased Property without further notice and, if necessary, change locks or otherwise restrict the Tenant's access to the Leased Property, subject to the Landlord being obliged to enable the Tenant to perform its obligations relating to the vacation of the Leased Property, except in the case of enforcement of Landlord's statutory lien on movable items placed in the Leased Property by the Tenant. If the Tenant fails to vacate the Leased Property, and/or hand over the Leased Property after the termination of the lease to the Landlord pursuant to the Agreement, the Parties have agreed that the Landlord is entitled to remove from the Leased Property or the Building all Tenant's property and facilities at the Tenant's expense, and store the same at a place of the Landlord's choice and at the Tenant's expense for at least 1 (one) month period, and destroy the same, or dispose of the same as with waste without Tenant's right to compensation, in case the Tenant does not take it from the storage even within the above-mentioned 1-month period.

5. V prípade ktoréhokoľvek porušenia Zmluvy Nájomcom uvedeného v bode 4 tohto článku VOP, ktoré nebude napravené ani v dodatočnej lehote 10 (desiatich) pracovných dní od doručenia písomného upozornenia Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený, bez ujmy na prípadných ďalších právach vyplývajúcich mu z rozhodného právneho poriadku, požadovať od Nájomcu zaplatenie:
   a) zmluvnej pokuty vo výške 12-mesačného Nájomného za Predmet nájmu v sadzbách platných ku dňu skončenia Zmluvy; zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie Nájomcovi; a tiež,

   b) náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi, priamo či nepriamo, následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v bode 4 tohto článku VOP, nad rámec uvedenej zmluvnej pokuty.

5. In case of any breach of the Agreement by the Tenant specified in Sec. 4 of the present Article of the T&C, which is not remedied by the Tenant within 10 (ten) business days from the delivery of the Landlord's written notice to the Tenant, the Landlord may, without prejudice to any other rights arising from the applicable law, request the Tenant to pay:
   a) a contractual penalty in the amount of 12-month Rent for the Leased Property at the rates valid as at the date of termination of the Agreement; the contractual penalty under this clause is payable within 5 (five) business days from the day of delivery of the request for payment to the Tenant; and
   b) compensation for all damages incurred by the Landlord, either directly or indirectly, as a result of the breach of the Tenant's obligations set out in clause 4 of the present article of the T&C, in addition to the said contractual penalty.

XV. Doručovanie a komunikácia

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou (ďalej ako „**Písomnosť**") sa rozumie doručenie Písomnosti doporučene poštou s doručenkou, doručenie kuriérskou službou alebo osobné doručenie druhej Zmluvnej strane. Bez ohľadu na iné ustanovenia o doručovaní uvedené v Zmluve resp. VOP môžu byť faktúry Prenajímateľa doručované aj obyčajnou alebo doporučenou (bez doručenky) poštovou zásielkou. Zmluvné strany sa dohodli, že doručenie Písomnosti bude spôsobovať právne účinky predpokladané v Zmluve a subsidiárnej právnej úprave len vtedy, ak sa doručovanie uskutoční v súlade so Zmluvou. Za deň doručenia Písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý uplynie 5 (päť) pracovných dní odo dňa uloženia poštovej zásielky na pošte za účelom jej vyzdvihnutia adresátom, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval", „adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

2. Pre potreby doručovania Písomností poštou sa použijú adresy uvedené v Zmluve.

3. Bez ohľadu na uvedené v predchádzajúcej vete je vždy možné Písomnosť doručovať aj na adresu sídla Zmluvnej strany zapísaného v obchodnom registri alebo inom obdobnom registri.

4. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa Zmluvy, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržuje osoba oprávnená prijímať v mene Zmluvnej strany doručovanú Písomnosť.

5. Elektronická faktúra sa považuje za

XV. Delivery of notices and communication

1. Delivery of any document under, or in connection with, the Agreement (hereinafter the "Document") means the delivery of the Document by registered mail with acknowledgment of receipt, delivery by courier service, or personal delivery to the other Party. Notwithstanding any other provisions on delivery of notices contained in the Agreement or the T&C, the Landlord's invoices may also be delivered by ordinary or registered mail (without acknowledgment of receipt). The Parties agree that the delivery of a Document shall have the legal effects provided for in the Agreement and subsidiary legislation only if the delivery is made in accordance with the Agreement. A Document shall also be deemed delivered on a day, on which the Party being the addressee refuses to accept the Document being delivered, or on which 5 (five) business days elapse after the deposition of the consignment at a post office for acceptance thereof by the addressee, or on which the consignment being delivered by post is marked by the post office with the note "addressee moved", "addressee unknown", or any other note of a similar meaning, provided the note is true.

2. For the purpose of service of Documents by post, the addresses set out in the Agreement shall be used.

3. Notwithstanding the text of the previous sentence, a Document may always be delivered to the address of the registered office of the Party recorded in the Commercial Register or other similar register.

4. If a Document is delivered by any means other than by post, it may also be delivered to a place other than the address specified in the Agreement, provided that a person authorized to receive the Document on behalf of the relevant Party is present at that place at the time of delivery.

5. Electronic invoices shall be considered

doručenú okamihom jej odoslania; za funkčnosť svojej doručovacej emailovej adresy je zodpovedný Nájomca.

delivered at the time of dispatch; the Tenant is responsible for the functionality of its delivery email address.

6. Komunikácia na základe Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pre ktorú to Zmluva výslovne dovoľuje, alebo pre ktorú Zmluva ani rozhodný právny poriadok nepredpisuje písomnú formu, môže byť uskutočňovaná aj prostredníctvom elektronickej pošty. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, komunikácia na základe Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou sa elektronickou poštou uskutočňuje na emailové adresy všetkých kontaktných osôb príslušnej Zmluvnej strany (adresáta) uvedené v Zmluve. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, správa elektronickej pošty sa bude považovať za doručenú vtedy, ak aspoň jedna z kontaktných osôb uvedených v Zmluve jej obdržanie výslovne potvrdí rovnakou cestou, pričom nie je dôležité, či ostatné kontaktné osoby príslušnú správu elektronickej pošty skutočne obdržali.

6. Communication on the basis of or in connection with the Agreement may also be given by email, if the Agreement expressly allows it or if written form is not required by the Agreement or the applicable law. Unless otherwise agreed in the Agreement, e-mail communication on the basis of or in connection with the Agreement shall be made to the email addresses of all contact persons of the respective Party (addressee) specified in the Agreement. Unless in the Agreement agreed otherwise, an e-mail message shall be deemed delivered if at least one of the contact persons specified in the Agreement expressly confirms receipt of the message in the same way, regardless of whether the other contact persons actually received the respective email message.

7. V prípade akejkoľvek zmeny adresy pre doručovanie prostredníctvom pošty alebo emailovej adresy kontaktných osôb alebo zmeny v kontaktných osobách sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o tejto zmene bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa a/alebo kontaktná osoba, ktorá bola riadne oznámená druhej Zmluvnej strane pred odoslaním Písomnosti resp. správy elektronickej pošty.

7. In case of any change to the address for mail delivery or the email addresses of contact persons or in case of any change of the contact persons, the respective Party undertakes to immediately inform the other Party about such a change in writing; in such a case, the new address and/or contact person, duly reported to the other Party before dispatching a Document or e-mail, shall be decisive for delivery of notices.

XVI. Mlčanlivosť

XVI. Confidentiality

1. Zmluvné strany sa zaväzujú:
   a) zachovávať mlčanlivosť o obchodných, právnych, finančných, prevádzkových a ďalších skutočnostiach, informáciách a údajoch týkajúcich sa Zmluvy a jej plnenia Zmluvnými stranami, vrátane jej prípadných dodatkov, alebo s ňou súvisiacich (ďalej spolu ako „**Dôverné informácie**"),
   b) neposkytnúť Dôverné informácie ďalej tretím osobám a ani neumožniť prístup tretích osôb k Dôverným informáciám,

1. The Parties undertake:
   a) to keep confidential any business, legal, financial, operating, and other facts, information, and data relating to or concerning the Agreement, and the performance thereof by the Parties, including any amendments thereto (hereinafter collectively referred to as "**Confidential Information"**)
   b) not to disclose or make Confidential Information accessible to third parties;
   c) not to use, either directly or through

c) nepoužiť priamo a ani prostredníctvom inej osoby Dôverné informácie v rozpore s ich účelom pre seba alebo pre inú osobu alebo v rozpore so záujmami druhej Zmluvnej strany.

2. Záväzky Zmluvných strán podľa bodu 1 tohto článku VOP a nevzťahujú na nasledovné prípady :
   a) informácií, ktoré sú v deň uzavretia Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa už v tento deň dali zadovážiť z bežne dostupných zdrojov;
   b) informácií, ktoré sa stali po dni uzavretia Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa po tomto dni už dajú zadovážiť z bežne dostupných zdrojov, a to inak než v dôsledku porušenia povinnosti Zmluvných strán zachovávať mlčanlivosť podľa Zmluvy;
   c) Zmluvná strana zverejnila, sprístupnila tretej osobe alebo použila Dôverné informácie s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany;
   d) Zmluvná strana sprístupnila Dôverné informácie v nevyhnutne potrebnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas členom svojich orgánov, zamestnancom alebo iným povereným osobám, audítorom alebo právnym, účtovným, daňovým a iným poradcom Zmluvnej strany, ktorí sú viazaní ohľadne im sprístupnených Dôverných informácii povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona alebo uzavretej zmluvy, financujúcemu veriteľovi alebo poisťovateľovi Zmluvnej strany (vrátane financujúceho veriteľa alebo poisťovateľa, s ktorým Zmluvná strana vstúpila do rokovania o poskytovaní jeho služieb);
   e) na základe zákona vznikne Zmluvnej strane povinnosť poskytnúť Dôverné informácie; dotknutá Zmluvná strana je povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o vzniku povinnosti poskytnúť Dôverné informácie na základe zákona a o spôsobe a rozsahu, akým resp. v akom ju

other person, Confidential Information in conflict with the purpose thereof for themselves or for another person or in conflict with the other Party's interests.

2. The obligations of the Parties under clause 1 of this article of the T&C do not apply to the following cases:
   a) information, which was in public domain on the day of execution of the Agreement or which was obtainable from ordinary available resources on that day;
   b) information which became public domain after the date of the Agreement or which can be obtained from ordinary available resources after that day other than as a result of a breach of the Parties' confidentiality obligation under the Agreement;
   c) a Party discloses, makes available to a third party, or uses Confidential Information with the prior written consent of the other Party;
   d) a Party discloses Confidential Information, to the extent and for a period of time strictly necessary, to members of its bodies, employees or other authorized persons, auditors or legal, accounting, tax and other advisors of the Party who are bound by a confidentiality duty in respect of the Confidential Information disclosed to them by law or under a contract, to financing creditors or insurers of the Party (including financing creditors or insurers, with whom the Party started negotiations concerning the provision of their services);
   e) a Party becomes obligated to disclose Confidential Information by law; the affected Party is obliged to notify the other Party of the incurrence of the obligation to disclose Confidential Information by law, and of the manner and scope, in which the Party performed that obligation;
   f) the Party uses the required information or documents in judicial, arbitration, administrative and other proceedings, if any, regarding the rights and obligations

plnila;

f) Zmluvná strana použije potrebné informácie alebo dokumenty v prípadných súdnych, rozhodcovských, správnych a iných konaniach ohľadom práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich;
g) Prenajímateľ použije informáciu o existencii právneho vzťahu medzi Zmluvnými stranami podľa Zmluvy na marketingové účely;
h) Prenajímateľ sprístupní Dôverné informácie v nevyhnutne potrebnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas tretej osobe, s ktorou vstúpil Prenajímateľ alebo priamy či nepriamy akcionár resp. spoločník Prenajímateľa do rokovania o akvizícii Budovy, Parkovacieho domu, Areálu (napríklad predajom majetku alebo predajom akcií či podielu) alebo do rokovania o prevode jednotlivého práva zo Zmluvy alebo o prevode práv a povinností zo Zmluvy ako celku, ak bude takáto tretia osoba viazaná ohľadne jej sprístupnených Dôverných informácií povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona alebo uzavretej zmluvy.

arising from or relating to the Agreement;

g) the Landlord uses the information about the existence of the legal relation between the Parties under the Agreement for marketing purposes;
h) the Landlord discloses, to the extent and for a period of time strictly necessary, Confidential Information to a third party with whom the Landlord or a direct or indirect shareholder or member of the Landlord started negotiations concerning the acquisition of the Building, the Parking House or the Grounds (for instance, by asset sale or the sale of shares or a participating interest) or negotiations concerning the transfer of an individual right arising from the Agreement or the transfer of rights and obligations arising from the Agreement as a whole, provided that such third party is bound by a confidentiality duty in respect of the Confidential Information disclosed to it by law or under a contract.

XVII. Záverečné ustanovenia

1. Odkazy v Zmluve a vo VOP na články, body, odseky, prílohy a iné obsahové časti, sú odkazmi na obsahové časti Zmluvy resp. VOP, ak nie je výslovne uvedené inak.

2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán, s výnimkou VOP, ktorých znenie je Prenajímateľ oprávnený jednostranne meniť. Aktualizované znenie VOP po ich zmene je Prenajímateľ povinný zverejniť na svojom webovom sídle. Nové znenie VOP je účinné voči Nájomcovi dňom ich zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa, resp. neskorším dňom účinnosti v nich určeným alebo dňom písomného oznámenia Prenajímateľa o zmene VOP zaslaného Nájomcovi.

3. Práva a záväzky vyplývajúce zo Zmluvy

XVII. Final provisions

1. Any references in the Agreement and the T&C to articles, clauses, paragraphs, annexes and other content parts are references to the content parts of the Agreement or the T&C, unless otherwise specified.

2. The Agreement may only be changed by written agreement of the Parties, with the exception of the T&C, which may be changed by the Landlord unilaterally. After a change to the T&C, the Landlord is obliged to publish the updated version of the T&C on its website. The new version of the T&C shall be effective against the Tenant from the later of the date of their publication on the Landlord's website and the effective date specified in the T&C or from the Landlord´s written notice of the change of the T&C addressed to the Tenant.

3. The rights and obligations arising from

nie sú viazané na osobu Prenajímateľa a Nájomcu, a teda prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán za podmienok dohodnutých v Zmluve.

the Agreement are not bound to the person of the Landlord and the Tenant and therefore pass onto the legal successors of the Parties on the terms agreed in the Agreement.

4. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah z nájmu riadi príslušnými ustanoveniami právnych predpisov tvoriacich právny poriadok Slovenskej republiky, s voľbou režimu prednostného použitia Obchodného zákonníka v zmysle § 262 Obchodného zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že §§ 345 až 348, § 349 ods. 3, § 350, § 351 ods. 2, § 356 a § 357 Obchodného zákonníka sa nepoužijú. Peňažné pohľadávky Zmluvných strán (vrátane pohľadávok na zaplatenie Nájomného, zmluvných sankcií a kompenzácií) ako aj nároky na náhradu škody vzniknuté pred skončením Zmluvy zostávajú v platnosti aj po skončení Zmluvy.

4. In respect of any matters not regulated by the Agreement, the contractual relation shall be governed by the relevant provisions of legal regulations constituting the legal system of the Slovak Republic, with the choice of preferential application of the Commercial Code pursuant to Sec. 262 of the Commercial Code. The Parties have agreed that Sections 345 through 348, Section 349(3), Section 350, Section 351(2), Section 356 and Section 357 of the Commercial Code shall not apply. Monetary receivables of the Parties (including receivables for payment of Rent, contractual penalties and compensations) as well as claims for damages arising before the termination of the Agreement shall survive the termination of the Agreement.

5. Spory týkajúce sa Zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o platnosť a účinnosť Zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa Zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky. Rozhodným je právnym poriadok Slovenskej republiky.

5. Any disputes relating to, and the legal relations arising from or in connection with, the Agreement, including disputes concerning the validity and effectiveness, existence or termination of the Agreement, and claims for damages, and recovery of unjust enrichment relating to the Agreement, fall within the jurisdiction of the competent courts of the Slovak Republic. The law of the Slovak Republic shall be the governing law.

6. Ak niektoré ustanovenie Zmluvy resp. VOP je alebo sa stane celkom alebo sčasti neplatné alebo nevymáhateľné, nie je tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení resp. ostatných častí daného ustanovenia. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú do 30 dní od doručenia písomnej výzvy ktorejkoľvek z nich druhej Zmluvnej strane nahradiť dohodou neplatné/nevymáhateľné ustanovenie alebo jeho neplatnú/nevymáhateľnú časť zmluvnou úpravou, ktorá sa pri zachovaní súladu s kogentnými ustanoveniami rozhodného právneho poriadku čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy; táto povinnosť sa nevzťahuje na prípady nevymáhateľnosti práva v dôsledku

6. If any provision of the Agreement or the T&C is or becomes fully or partly invalid or unenforceable, this shall be without prejudice to the validity and enforceability of the remaining provisions or the remaining part of the affected provision. In such a case, the Parties shall, within 30 days after the delivery of a written request of either Party to the other Party, replace by agreement the invalid/unenforceable provision or its invalid/unenforceable part with a provision that, while complying with the mandatory provisions of the governing law, best corresponds to the sense and purpose of the Agreement; this obligation shall not apply to cases where a right has become unenforceable as a result of

premlčania. Ak v uvedenej lehote nedôjde k dohode, ktorákoľvek Strana môže požiadať o doplnenie takejto zmluvnej úpravy príslušný súd (§ 291 Obchodného zákonníka).

prescription. If no agreement is reached within the said period, either Party may request the competent court (Sec.291 of the Commercial Code) to impose such a provision.

7. Nájomca vyhlasuje, že mal dostatočný časový priestor oboznámiť sa s obsahom VOP, tieto sú mu známe, ich obsahu porozumel a s VOP v celom rozsahu súhlasí, čo potvrdzuje podpisom Zmluvy.

7. The Tenant declares that it had been given sufficient time to familiarize itself with, and knows the contents of, the T&C, it has understood their content and fully agrees with the T&C, as confirmed by its signature on the Agreement.