

**VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY
INTERPOLIS, A.S. NA PRENÁJOM
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV -
FLEXIFLOOR**

Verzia č. 4 zo dňa 1.7.2026

I. Všeobecné obchodné podmienky

1. Tieto Všeobecné obchodné podmienky Prenajímateľa na prenájom nebytových priestorov – Flexifloor (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 Nájomnej 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 odchýlného 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 1573 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**Budova**“).
2. V prípade, ak je Predmetom nájmu i parkovacie miesto, nachádza sa v

**STANDARD TERMS AND CONDITIONS
OF INTERPOLIS A.S. FOR LEASE OF
NON-RESIDENTIAL PREMISES -
FLEXIFLOOR**

Version no. 4 dated July 1, 2026

I. Standard Terms and Conditions

1. These Standard Terms and Conditions of the Landlord for the lease of non-residential premises – Flexifloor (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 1573 m², type of land built-up area and courtyard (hereinafter referred to as the "**Building**").
2. If the Leased Property includes a parking space, it is located in the

budove bez súpisného čísla, postavenej na pozemku registra „C“ p. č. 473/101, vo výmere 1669 m², 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**“).

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.

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. Zasadačku je Nájomca oprávnený užívať na základe Zmluvy po predchádzajúcej rezervácii v systéme Prenajímateľa v primeranom rozsahu, najviac však:

4.1. 4 hodiny mesačne v prípade, ak je Predmet nájmu užívaný max. 2 Osobami Nájomcu,

4.2. 6 hodín mesačne v prípade, ak je Predmet nájmu užívaný max. 4 Osobami Nájomcu,

4.3. 8 hodín mesačne v prípade, ak je Predmet nájmu užívaný viac ako 4 Osobami Nájomcu.

Nájomca je povinný zaplatiť za užívanie zasadačky nad rozsah vyplývajúci z predchádzajúcej vety poplatok stanovený v cenníku Prenajímateľa, ktorý má Prenajímateľ právo priebežne aktualizovať. Prenajímateľ pri prevádzkovaní rezervačného systému dbá na to, aby zasadačka bola efektívne využívaná aj inými nájomcami a podnájomcami kancelárskych priestorov nachádzajúcich sa na 9. nadzemnom

building without a property registration number, built on the land of register “C”, plot number 473/101 with an area of 1669 m², 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. 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. 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. Under the Agreement, the Tenant may use the meeting room after prior reservation in the Landlord's system to the appropriate extent, but not more than:

4.1. 4 hours per month if the Leased Property is used by a maximum of 2 Tenant's Persons;

4.2. 6 hours per month if the Leased Property is used by a maximum of 4 Tenant's Persons;

4.3. 8 hours per month if the Leased Property is used by more than 4 Tenant's Persons.

The Tenant is obliged to pay, for the use of the meeting room beyond the scope according to the previous sentence, the fee set out in the Landlord's price list, which the Landlord may update from time to time. When operating the reservation system, the Landlord makes sure that the meeting room is effectively used also by other tenants and subtenants of the

podlaží / 8. Poschodí. V případě, ak Nájomca neoznami Prenajímateľovi zrušenie termínu rezervácie zasadačky do 5 pracovných dní vopred, má sa za to, že Nájomca užíval zasadačku rezervovaný počet hodín.

5. Ak sa v týchto VOP spomína Budova, myslí sa tým aj Predmet nájmu a Spoločné priestory.
6. Nájomca je oprávnený užívať Parkovacie miesta len na parkovanie osobných motorových vozidiel (vrátane MPV, SUV a vozidiel kategórie N1), ktorých rozmery to dovoľia bez hrozby škody na majetku 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.
7. Prenajímateľ označí Predmet nájmu na náklady Nájomcu obchodným menom spoločnosti Nájomcu (ďalej ako „**Označenia**“) a to na Prenajímateľom určenom 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.

III. Premiestnenie Nájomcu

1. Prenajímateľ má právo z dôvodu optimalizácie využitia kancelárskych priestorov v Budove a vzhľadom na

office space located on the 9th floor above the ground / 8th floor excluding the ground floor. If the Tenant fails to notify the Landlord of the cancellation of a meeting room reservation 5 business days in advance, the Tenant shall be deemed to have used the meeting room for the reserved number of hours.

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. 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 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.
7. 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 place determined by the Landlord 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.

III. Relocation of the Tenant

1. To optimize the use of the office premises in the Building and considering the needs of the other

potreby ostatných nájomcov a podnájomcov alebo z dôvodu udržiavacích, rekonštrukčných alebo iných stavebných a technických prác, kedykoľvek počas Doby nájmu vyhradí pre Nájomcu iné kancelárske priestory ako Prenajaté priestory, ktoré sa budú nachádzať v Budove, a to podľa možnosti za podmienky zachovania obdobnej výmery a objektívnej miery kvality týchto kancelárskych priestorov. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi písomné oznámenia o vyhradení iných kancelárskych priestorov pre Nájomcu aspoň 14 (štrnásť) pracovných dní vopred, s výnimkou prípadov, ktoré nezniesú odklad (napr. havarijné situácie a pod.). Doručením písomného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi a uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety sa tieto kancelárske priestory považujú na účely Zmluvy za Prenajaté priestory.

tenants or subtenants or due to maintenance, reconstruction, or other building and technical works, the Landlord is at any time during the Lease Term entitled to reserve for the Tenant other office premises than the Leased Premises, which shall be located in the Building, and, if possible, have a similar floor area and a similar objective level of quality. The Landlord is obliged to deliver to the Tenant a written notice of the reservation of other office premises for the Tenant at least 14 (fourteen) business days in advance, except in cases not allowing for delay (e. g. emergency, etc.). Upon the delivery of the Landlord's written notice to the Tenant and upon the lapse of the time period according to the preceding sentence, these office premises shall be considered to be the Leased Premises for the purposes of the Agreement.

IV. Odovzdanie Predmetu nájmu

1. Odovzdaniu Predmetu nájmu bude predchádzať jeho prehliadka Nájomcom. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Strany vyhotovia a podpíšu pri odovzdávacej prehliadke zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - skutočnosť, že Nájomca prevzal alebo odmietol prevziať od Prenajímateľa Predmet nájmu;
 - 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;
 - vady vyskytujúce sa na Predmete nájmu;
 - 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

IV. 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 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;
 - 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;
 - defects in the Leased Property;
 - 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

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 väd 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.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonať prehliadku a odovzdávaný Predmet nájmu od Prenajímateľa 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.
5. Pre vylúčenie pochybností Strany prehlasujú, že Predmet nájmu sa považuje za spôsobilý na odovzdanie, ak obsahuje vady, ktoré nebránia užívaniu v súlade s dohodnutým účelom alebo sú bez vplyvu na dohodnuté užívanie Predmetu nájmu.

V. Nájomné

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 akékoľvek iné peňažné záväzky Zmluvných strán vzniknutých na základe Zmluvy alebo v súvislosti s nimi. Pri výpočte Nájomného alebo iných hodnôt podľa Zmluvy sa číselné veličiny vstupujúce do týchto výpočtov zaokrúhľujú na 3 (tri) desatinné miesta.

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 defects, 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.
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. For the avoidance of doubt, the Parties declare 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.

V. The Rent

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 clause shall also apply mutatis mutandis to any other monetary obligations of the Parties arising from or in connection 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 $x = 8$).
 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.
 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.
 5. Po dobu omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného je Prenajímateľ oprávnený pozastaviť v ním zvolenom rozsahu dodávku služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu: dodávka elektrickej energie, vodné a stočné, kúrenie, upratovanie Spoločných priestorov, likvidácia odpadu, recepcia, strážna služba a označenie Nájomcu v Predmete nájmu (ďalej len „**Služby**“) Nájomcovi a/alebo zabrániť Nájomcovi v užívaní Predmetu nájmu, či toto užívanie obmedziť, ak Nájomca dodatočne nesplní
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. 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. 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. 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 connected with use of Leased Property: for electricity supply, water supply and sewerage, heating, cleaning of the Premises, waste liquidation, reception, guarding service and designation the Leased Property with Tenant's trade name (later referred to as „**Services**“) and/or prevent the Tenant from using the Leased Property

svoj záväzok ani do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa.

VI. Zabezpečenie pohľadávok Prenajímateľa

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 s touto Zmluvou (napríklad náhrada škody, bezdôvodné obohatenie, vysporiadanie pri ukončení nájomného vzťahu) (ďalej spolu ako „**Zabezpečené pohľadávky**“) minimálne do výšky sumy 2-mesačného Nájomného (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.
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.
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

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.

VI. Security for the Landlord's Receivables

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 Receivables**") at least up to the amount of 2 months' Rent (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 Guarantee**"). 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. 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. 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

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

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.
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.
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.
7. Obsahom Bankovej záruky musí byť záväzok banky uspokojiť Prenajímateľa aspoň do výšky Sumy zabezpečenia bez zbytočného odkladu po tom, ako

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 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. 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. 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. 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. 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

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 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).

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 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

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 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.

VII. Užívanie Predmetu nájmu

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 požiarom 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 požiarom 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.
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

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, 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.

VII. Use of the Leased Property

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. 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

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 vety ďalej spolu ako „**Osoby nájomcu**“, jednotlivito 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.

3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pravidlá a predpisy užívania Budovy prijaté Prenajímateľom, ktorých znenie tvorí Prílohu č. 3 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

(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 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. 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. 3 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

charakter alebo predstavuje rozvedenie alebo organizačné zabezpečenie plnenia povinnosti už uloženej Zmluvou, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo na jeho základe. Ak Nájomca písomne neoznámí 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 neoznámí 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.

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.

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

prác a/alebo iných obdobných obmedzujúcich či rušivých činností v Budove počas pracovných dní ako aj 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.

8. Nájomca nie je oprávnený:

- a) vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu (jeho časti) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; náklady na zmeny a úpravy Predmetu nájmu odsúhlasené Prenajímateľom znáša v celom rozsahu Nájomca;
- 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.
- c) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť účel užívania Predmetu nájmu.

9. V prípade, že Nájomca nespĺní 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 nespĺnenie 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, Parkovacím dome, resp. Areáli, alebo môže ohrozovať nerušené užívanie Budovy, Parkovacieho domu, resp. Areálu alebo ich časti Prenajímateľom alebo treťou osobou, Prenajímateľ je oprávnený

undertakes to tolerate the performance of construction works, demolition works and/or other similar restricting or disturbing activities in the Building during working days, as well as 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. 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 costs of any changes and alterations of the Leased Property approved by the Landlord shall be entirely borne by the Tenant;
- 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) change the purpose of use of the Leased Property without the Landlord's prior written consent.

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

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.

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 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.

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.

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,

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. 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 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. 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. 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

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 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.

(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 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 zdravie 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

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

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 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 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 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;
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

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

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.

- 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 the Common Premises.

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.

VIII. Podnájom, postúpenie práva a prevzatie záväzkov zo Zmluvy

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.
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.
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 uskutočnenia akýchkoľvek úkonov v rozpore s predchádzajúcou vetou a vyhlasuje, že ani pred uzavretím Zmluvy

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

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. 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. 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 undertakes to refrain from performing any acts contrary to the previous sentence and declares not to have

neuskutočnil úkon smerujúci k takejto (budúcej) dispozícii s právami a povinnosťami zo Zmluvy.

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.

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

IX. Údržba Predmetu nájmu

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

- a) upratovania Predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonávať Nájomca na vlastné náklady na konci každého pracovného dňa;
- b) údržby a opráv Zhodnotenia, ktoré sa zaväzuje zabezpečovať Nájomca na vlastné náklady;
- 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

performed, prior to the execution of the Agreement, any act leading towards such (future) disposal of rights and obligations arising from the Agreement.

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. Monetary claims of the Landlord against the Tenant arising from the Agreement, for example the claim for payment of the Rent 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.

IX. Maintenance of the Leased Property

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) cleaning up of the Leased Property, which is to be carried out by the Tenant at its own expense at the end of each business day;
- b) maintenance and repair of any Enhancement, which the Tenant undertakes to carry out, or have carried out, at its own 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

Prenajímateľom na náklady
Nájomcu za obvyklé trhové ceny;

(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. 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. V prípade, že Nájomca nezabezpečí vykonanie údržby a opráv, za ktoré nesie 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.
 4. Prenajímateľ zabezpečí oddelené podružné meranie dodávok elektrickej energie, vody, tepla a chladu na podlaží, na ktorom sa nachádza Predmet nájmu a do ktorého sa príslušné médium dodáva; náklady na médiá 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. 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
2. 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.
 3. In case the Tenant does not secure the performance of maintenance and repairs, 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.
 4. The Landlord shall provide for separate subsidiary meters for electricity, water, heating, and cooling on the floor where the Leased Property is located, and to which the relevant utility is supplied; the costs of utilities 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.
 5. 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

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 systémoch (zariadeniach a rozvodoch).

6. 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 :

- 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 umiestnenie 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;

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

6. 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) 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

- e) uzatvoriť Budovu po obvyklých pracovných hodinách počas sobôt, nedeľ a štátnych sviatkov, avšak s umožnením prístupu v zmysle čl. VII, bod 17 VOP;
- f) použiť všetky primerané opatrenia vrátane kontroly, opráv, zmien, výzdoby, doplnkov a zlepšení Predmetu nájmu, Parkovacieho domu alebo Budovy podľa potreby alebo vhodnosti pre prevádzku alebo pre bezpečnosť a ochranu oprávnených záujmov Prenajímateľa.

working hours during Saturdays, Sundays, and public holidays, however, giving access pursuant to Article VII, 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 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.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať správu Budovy, Parkovacieho domu 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**“).

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

X. Nebezpečenstvo škody

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.
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.

X. Risk of damage

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. 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.

XI. Poistenie

XI. Insurance

1. Nájomca je povinný zabezpečiť a po celú 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 2.000 EUR za každý 1 m² Predmetu nájmu, vždy však minimálne vo výške 50.000 EUR (päťdesiat tisíc eur);

1. The Tenant is obliged to procure and 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 2,000 per 1 sq. m. of the Leased Property, but always at least in the amount of EUR 50,000 (fifty 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 požiadá, 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 clause 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

4. The Landlord is obliged to procure and

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.

XII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa Zmluvy skončí:
 - 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 alebo
 - g) z iných dôvodov vyplývajúcich z kogentných ustanovení rozhodného právneho poriadku,
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.
3. Nájom zaniká písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode, inak ku dňu účinnosti takej dohody.
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

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.

XII. Termination of the lease

1. The lease under the Agreement shall 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; or
 - g) for other reasons provided for in the mandatory provisions of the applicable law;
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. 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. 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

- 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 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;
 - f) bez udania dôvodu doručí Nájomcovi výpoveď najneskôr posledný kalendárny deň 9. mesiaca ktoréhokoľvek kalendárneho roka počas Doby nájmu (ďalej ako „**Break opcia Prenajímateľa**“). Nájom v tom prípade zanikne k poslednému kalendárnemu dňu 12. mesiaca daného kalendárneho roka počas Doby nájmu. Pre odstránenie pochybností platí, že v prípade, ak Break opcia Prenajímateľa nebude doručená Nájomcovi najneskôr posledný kalendárny deň 9. mesiaca ktoréhokoľvek kalendárneho roka počas Doby nájmu, znamená to, že Break opcia Prenajímateľa bola nevyužitá a nájomný vzťah na základe Zmluvy trvá ďalší kalendárny rok.

- 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 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;
 - f) delivers to the Tenant a notice of termination, without stating a reason, no later than the last calendar day of the 9th month of any calendar year during the Lease Term (the "**Landlord's Break Option**"). In such a case, the Lease shall terminate on the last calendar day of the 12th month of particular calendar year during the Lease Term. For the avoidance of doubt, if the Landlord's Break Option is not delivered to the Tenant on the last calendar day of the 9th month of any calendar year during the Lease Term at the latest, it shall mean that the Landlord's Break Option has not been exercised and the lease relationship under the Agreement shall continue the following calendar year.

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 za dva kalendárne mesiace (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.

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 1 (jeden) mesiac 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 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;
- d) nesúhlasí so znením VOP, ktoré mu boli doručené Prenajímateľom po vykonaní zmien VOP;
- e) potom, ako bolo Nájomcovi doručené písomné oznámenie Prenajímateľa o vyhradení iných kancelárskych priestorov pre

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 for two calendar months (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. 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 1 (one) 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 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;
- d) the Tenant disagrees with the wording of the T&C, as delivered to it by the Landlord after a change to the T&C;
- e) after the Tenant has received the Landlord's written notice to reserve

Nájomcu, Nájomca doručí Prenajímateľovi v lehote 7 pracovných dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa nesúhlas s vyhradením iných kancelárskych priestorov ako Prenajatých priestorov;

- f) bez udania dôvodu doručí Prenajímateľovi výpoveď najneskôr posledný kalendárny deň 9. mesiaca ktoréhokoľvek kalendárneho roka počas Doby nájmu (ďalej ako „**Break opcia Nájomcu**“). Nájom v tom prípade zanikne k poslednému kalendárnemu dňu 12. mesiaca daného kalendárneho roka počas Doby nájmu. Pre odstránenie pochybností platí, že v prípade, ak Break opcia Nájomcu nebude doručená Prenajímateľovi najneskôr posledný kalendárny deň 9. mesiaca ktoréhokoľvek kalendárneho roka počas Doby nájmu, znamená to, že Break opcia Nájomcu bola nevyužitá a nájomný vzťah na základe Zmluvy trvá ďalší kalendárny rok.

other office space for the Tenant, the Tenant delivers to the Landlord, within 7 business days of the receipt of the Landlord's notice a notice of disagreement with the reservation of office space other than the Leased Premises;

- f) delivers to the Landlord a notice of termination, without stating a reason, no later than the last calendar day of the 9th month of any calendar year during the Lease Term (the "**Tenant's Break Option**"). In such a case, the Lease shall terminate on the last calendar day of the 12th month of particular calendar year during the Lease Term. For the avoidance of doubt, if the Tenant's Break Option is not delivered to the Landlord on the last calendar day of the 9th month of any calendar year during the Lease Term at the latest, it shall mean that the Tenant's Break Option has not been exercised and the lease relationship under the Agreement shall continue the following calendar year.

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

9. Výpovedná lehota sú 3 (tri) mesiace a začne plynúť od prvého dňa

7. In the event that the Tenant terminates the Agreement for the reason referred to in clause 6(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 for two calendar months (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.

8. 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.

9. The notice period is 3 (three) months and commences on the first day of the

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.

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

a) Nájomca je v omeškaní :

i. so zaplatením Nájomného 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. VI. VOP, alebo splnením povinnosti doplniť/obnoviť toto zabezpečenie, alebo

iii. splnením povinnosti zriadiť, preukázať alebo udržiavať v platnosti a účinnosti poistenia Nájomcu podľa čl. XI. 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. VII, 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

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 clause 6(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. 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 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 VI 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 XI 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. VII, 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)

Prenajímateľa,

- d) Nájomca podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo návrh na oddĺženie alebo nadobudne právoplatnosť uznesenie súdu o začatí konkurzného konania na majetok Nájomcu alebo Nájomca 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, podľa vlastného uváženia zároveň požadovať zaplatenie zmluvne dohodnutej kompenzácie výpadku príjmov vo výške sumy celkového Nájomného za dva kalendárne mesiace (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 1 (jeden) mesiac 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.
- business days after the receipt of the Landlord's written notice;
- d) the Tenant files for bankruptcy or applies for the discharge of debts, or a court decision initiating bankruptcy proceedings on the Tenant's property becomes final, or the Tenant files a petition for the 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 of two calendar months (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 1 (one) month from the delivery of Tenant's written notice of the unfitness for use containing specific reasons;
 - b) the Landlord has substantially breached this 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

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 vracieť plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe Zmluvy do dňa skončenia Zmluvy vzťahujúce sa na obdobie do dňa skončenia nájmu.

applicable law;

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.

XIII. Vypratanie Predmetu nájmu

1. Po skončení nájmu podľa Zmluvy je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (najmä bez väd a poškodení presahujúcich mieru obvyklého opotrebenia), vypratane a vyčistené na náklady Nájomcu; tým nie sú dotknuté ustanovenia o Zmluve o ponechaní Zhodnotenia v Predmete nájmu podľa čl. VII. 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 resp. Areálu, ibaže sa Zmluvné strany neskôr výslovne dohodnú inak alebo zo Zmluvy vyplýva inak.

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 vypratany

XIII. Vacation of the Leased Property

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 VII, clause 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 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. 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

Predmet nájmu v posledný deň trvania nájmu.

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, 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.

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 vypratáním Predmetu nájmu s výnimkou prípadu realizácie zákonného záložného práva Prenajímateľa k hnutelným veciam umiestneným v Predmete nájmu Nájomcom. V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu a/alebo neodovzdá Predmet nájmu po skončení nájmu Prenajímateľovi v súlade s Zmluvou sa Strany dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený bez ďalšieho na náklady Nájomcu odstrániť

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 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. 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

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.

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.

XIV. Doručovanie a komunikácia

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou (ďalej ako „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené 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

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. In case of any breach of this Agreement by the Tenant specified in clause 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.

XIV. 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

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.

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. Pre potreby doručovania Písomností poštou sa použijú adresy uvedené v Zmluve.
2. For the purpose of service of Documents by post, the addresses set out in the Agreement shall be used.
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.
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. 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.
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. Elektronická faktúra sa považuje za doručenie okamihom jej odoslania; za funkčnosť svojej doručovacej emailovej adresy je zodpovedný Nájomca.
5. Electronic invoices shall be considered 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 so 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 doručenie vtedy, ak aspoň
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

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.

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.

XV. Mlčanlivosť

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,
 - 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. Závazky Zmluvných strán podľa bodu 1 tohto článku VOP **Error! Reference source not found.** sa nevzťahujú na nasledovné prípady :
 - a) informácií, ktoré sú v deň uzavretia Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa už v tento deň dali zadovať z bežne dostupných zdrojov;
 - b) informácií, ktoré sa stali po dni uzavretia Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa po tomto dni už dajú zadovať z bežne dostupných

XV. Confidentiality

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 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 **Error! Reference source not found.** 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

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, audítorm alebo právnym, účtovným, daňovým a iným poradcom Zmluvnej strany, ktorí sú viazaní ohľadne im sprístupnených Dôverných informácií povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona alebo uzavretej zmluvy, financujúceho 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 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

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 incurrance 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 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

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.

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.

XVI. Závěrečné ustanovenia

XVI. Final provisions

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.
3. Práva a záväzky vyplývajúce zo Zmluvy nie sú viazané na osobu Prenajímateľa a Nájomcu, a teda prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán za podmienok dohodnutých v Zmluve.
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.
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.
3. The rights and obligations arising from 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. 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.
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 premlčania. Ak v uvedenej lehote nedôjde k dohode, ktorákoľvek Strana môže požiadať o doplnenie takejto zmluvnej úpravy príslušný súd (§ 291 Obchodného zákonníka).
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.
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. 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 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. 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.