|  |  |
| --- | --- |
| **AGREEMENT ON LEASE OF NON-RESIDENTIAL PREMISES** | **Zmluva o nájme nebytových priestorov** |
| This AGREEMENT ON LEASE OF NON-RESIDENTIAL PREMISES (“**Agreement**”) is concluded in accordance with Act No. 116/1990 Coll., on Lease and Sub-Lease of Non-Residential Premises, as amended (“**Act**”) between: | Táto ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV („**Zmluva**“) sa uzatvára podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov („**Zákon**“) medzi: |
| **(1) ……………………………….** | **(1) .....................................** |
| seat: ……………………. | sídlo: ……………………. |
| Identification No.: …………….. | IČO: …………….. |
| Tax Registration No.: ………………… | DIČ: ………………… |
| VAT Registration No.: ……………….. | IČ DPH: ……………….. |
| Registered in the Commercial Register of District Court ……, Section: …., File No. ……. | zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu ......, oddiel: ...., vložka č. ...... |
| Represented by:...................... | zastúpená:...................... |
| (“**Lessor**”); | („**Prenajímateľ**“); |
| and | a |
| **(2) Rosatom Central Europe s.r.o.** | **(2) Rosatom Central Europe s.r.o.** |
| seat: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4,Czech Republic | sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika |
| Identification No.: 030 33 716 | IČO: 030 33 716 |
| Tax Registration No.: CZ03033716 | DIČ: CZ03033716 |
| Registered in the Commercial Register of Municipal Court in Prague, File No. C226523 | zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, spisová značka: C226523 |
| Represented by:Zdeněk Šíma, Executive | zastúpená:Zdeněk Šíma, konateľ  |
| (“**Tenant**”); | („**Nájomca**“); |
| (the Lessor and Tenant jointly as the “**parties**” and individually as a “**party**”). | (Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne ako „**strany**“ a jednotlivo ako „**strana**“). |
| The Standard Terms and Conditions are an indispensable part of this Agreement and are attached hereto as **Annex No. 1**. Different provisions of this Agreement shall prevail over the provisions of the Standard Terms and Conditions. The terms not defined herein but defined in the Standard Terms and Conditions shall have the meaning ascribed to them therein. | Štandardné obchodné podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy a tvoria jej **Prílohu č. 1**. Rozdielne ustanovenia tejto Zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami Štandardných obchodných podmienok. Pojmy nedefinované v tejto Zmluve, ale definované v Štandardných obchodných podmienkach majú význam im priradený v Štandardných obchodných podmienkach. |
| 1. SUBJECT AND PURPOSE OF THE AGREEMENT
 | 1. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY
 |
| * 1. The Lessor hereby leases to the Tenant the non-residential premises on the fourth floor of the Building marked in the premises plan attached hereto as **Annex No. 2** as room No. 20 for the purpose of use as office space (“**Premises**”). The area of the Premises consists of ….. m2 office space and ….. m2 shared space in the common areas of the Lessor (including conference rooms), i.e. total area is ….. m2. The Tenant is entitled to conduct business in the Premises under the brand “Rosatom Central Europe s.r.o.”. The Premises shall be handed over to the Tenant on December 1st, 2018 (“**Handover**”).
 | * 1. Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory na štvrtom poschodí Budovy vyznačené v pláne priestorov priloženom k tejto Zmluve ako **Príloha č. 2** ako miestnosť č. 20 za účelom užívania ako kancelársky priestor („**Priestory**“). Rozloha Priestorov pozostáva z ..... m2 kancelárskeho priestoru a ..... m2 podielu na spoločných priestoroch Prenajímateľa (vrátane konferenčných miestností), t.j. spolu ..... m2. Nájomca je oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť v Priestoroch pod označením „Rosatom Central Europe s.r.o.”. Priestory budú odovzdané Nájomcovi dňa 01. decembra 2018 („**Odovzdanie**“).
 |
| * 1. Notwithstanding anything stated otherwise in this Agreement, the Lessor shall not bear any liability in connection with any activity, action or omission of the Tenant under or in violation of his obligation under the Agreement and/or applicable law.
 | * 1. Bez ohľadu na čokoľvek uvedené inak v tejto Zmluve, Prenajímateľ nebude niesť žiadnu zodpovednosť v súvislosti s akoukoľvek činnosťou, konaním alebo opomenutím Nájomcu v súlade alebo v rozpore s touto Zmluvou alebo aplikovateľným právom.
 |
| 1. RENT, charges, DEPOSIT
 | 1. Nájomné, poplatky, Zábezpeka
 |
| * 1. The rent for lease of the Premises shall be EUR ……. /month (“**Rent**”) plus value added tax and any other similar tax (“**VAT**”). The Rent shall be payable from the Rent Commencement Date (as defined below), quarterly in advance, as of the 15th day of the calendar month preceding calendar quarter, for which the Rent is paid, to the account of the Lessor IBAN: …….. or to any such other account held in a bank or a bank branch in the Slovak Republic as may be designated by the Lessor in writing.
 | * 1. Nájomné za prenájom Priestorov je .......,- EUR/mesiac („**Nájomné**“) plus daň z pridanej hodnoty alebo akákoľvek iná podobná daň („**DPH**“). Nájomné je splatné odo Dňa začiatku nájomného (ako je definovaný nižšie), štvrťročne vopred, vždy k 15-temu dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu štvrťroku, za ktorý sa Nájomné platí, na účet Prenajímateľa IBAN: ......... alebo na akýkoľvek taký iný účet vedený v banke resp. pobočke banky v Slovenskej republike, ktorý môže byť písomne určený Prenajímateľom.
 |
| * 1. The Tenant shall pay the Rent from December 1st, 2018 (“**Rent Commencement Date**”).
 | * 1. Nájomca je povinný platiť Nájomné od 01. decembra 2018 („**Deň začiatku nájomného**“).
 |
| * 1. Notwithstanding Section 2.1 and 2.2 the Tenant shall pay the Rent in the amount of EUR ……. plus VAT for the first calendar quarter of the Term (i.e. for the period from December 1st, 2018 to December 31st, 2018) within five (5) business days from the execution hereof.
 | * 1. Bez ohľadu na odsek 2.1 a 2.2 Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné vo výške .......,- EUR plus DPH za prvý kalendárny štvrťrok Doby nájmu (t.j. za obdobie od 01. decembra 2018 do 31. decembra 2018) do piatich (5) pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy.
 |
| * 1. The Tenant shall not pay any charges for provision of services related to lease, i.e. for electricity supply, water supply and sewerage, heating, cleaning of the Premises, waste liquidation, reception, guarding service and internet connection. Costs of these services shall be borne by the Lessor. The Tenant is entitled to use other services related to the lease and provided by the Lessor (hereinafter referred to as “**Other services**”). Costs of Other services shall be borne by the Tenant pursuant to the invoice issued by the Lessor no later than 90 calendar days after the end of the calendar year, in which the Other services has been provided to the Tenant, or within 90 days after the end of the Term, whichever occurs earlier. The Tenant shall bear the costs of its phone line, if set up by the Tenant.
 | * 1. Nájomca nebude platiť žiadne poplatky za poskytovanie služieb spojených s nájmom, t.j. za dodávku elektrickej energie, vodné a stočné, kúrenie, upratovanie Priestorov, likvidáciu odpadu, recepciu, strážnu službu a internetové pripojenie. Náklady na tieto služby znáša Prenajímateľ. Nájomca je oprávnený využívať aj ďalšie služby spojené s nájmom poskytované Prenajímateľom („**Ďalšie služby**“). Náklady za poskytnutie Ďalších služieb znáša Nájomca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr do 90 dní od uplynutia kalendárneho roka, v ktorom boli Ďalšie služby Nájomcovi poskytnuté alebo do 90 dní odo dňa skončenia Doby nájmu, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr. Nájomca bude znášať náklady na svoju telefónnu linku, ak si ju zriadi.
 |
| * 1. The parties agreed on a security deposit amounting to three (3) month Rent increased by VAT (“**Deposit**”). In case of the use of the option to subscribe parking space from the Lessor, according to the article III section 16 of the Standard terms and conditions, the Deposit shall be raised for the amount of three (3) times Fee for the subscription of parking space.
 | * 1. Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške troj(3)mesačného Nájomného zvýšeného o DPH („**Zábezpeka**“). V prípade využitia možnosti predplatiť si parkovacie miesta od Prenajímateľa, v súlade s čl. III ods. 16 Štandardných obchodných podmienok, zvyšuje sa Zábezpeka o sumu troj(3)násobku Poplatku za užívanie parkovacieho miesta.
 |
| 1. TERM AND END OF LEASE
 | 1. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU
 |
| * 1. This Agreement shall be concluded for indefinite period starting on December 1st, 2018 (“**Term**”).
 | * 1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01. decembra 2018 („**Doba nájmu**“).
 |
| * 1. Each of the parties is entitled to terminate this Agreement even without case with effectiveness on November 30th, 2021 (“**Termination Date**“) at the earliest, by giving a written notice, to the other party, no later than six (6) months prior to the Termination Date. Upon Termination Date, each of the parties is entitled to terminate this Agreement every year even without case with effectiveness on November 30 by giving a written notice, to the other party, no later than six (6) months prior to the supposed termination date.
 | * 1. Každá zo strán je oprávnená túto Zmluvu vypovedať bez udania dôvodu najskôr s účinnosťou k 30. novembru 2021 („**Dátum ukončenia**“) za podmienky, že doručí druhej strane písomnú výpoveď nie neskôr ako šesť (6) mesiacov pred Dátumom ukončenia. Po Dátume ukončenia je každá zo strán oprávnená túto Zmluvu každoročne vypovedať aj bez uvedenia dôvodu s účinnosťou k 30. novembru za podmienky, že doručí druhej strane písomnú výpoveď nie neskôr ako šesť (6) mesiacov pred predpokladaným dátumom ukončenia.
 |
| * 1. The Lessor is entitled to terminate this Agreement if: (a) the Tenant uses the Premises in conflict with this Agreement; (b) the Tenant is in delay for more than six weeks with the payment of the Rent; (c) the Tenant or persons, using the Premises together with the Tenant, grossly disturb peace or order despite having received a written notice; (d) it has been decided by official authority on the removal of the Building or of changes thereof, which make it impossible to use the Premises; or (e) the Tenant subleases the Premises or part thereof without consent from the Lessor.
 | * 1. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať ak: (a) Nájomca užíva Priestory v rozpore s touto Zmluvou; (b) Nájomca viac ako šesť týždňov mešká s platením Nájomného; (c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok; (d) bolo rozhodnuté príslušným stavebným úradom o odstránení Budovy alebo o jej zmenách, čo bráni užívať Priestory; (e) Nájomca prenechá Priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
 |
| * 1. The Tenant is entitled to terminate this Agreement if: (a) it loses qualification to operate the activity for which it has leased the Premises; (b) the Premises become unserviceable for the agreed use without fault on the part of the Tenant, (c) the Lessor grossly violates the obligations arising out of the provision of Section 5 (1) of the Act.
 | * 1. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať ak: (a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestory prenajal; (b) Priestor sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie; alebo (c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1 Zákona.
 |
| 1. other provisions
 | 1. ostatné ustanovenia
 |
| * 1. The parties agree that upon request the Lessor will allow the Tenant to use one (1) non-reserved parking space located on -3rd or -4th level of the Carlton Garage (“**Parking space**”) and provide the Tenant with a parking card for this purpose. By takeover of the parking card the Tenant undertakes to adhere Carlton Garage operating rules attached to this Agreement as **Annex no. 4**. The Lessor reserves the right to terminate the use of the Parking space by the Tenant under this Section at any time during the Term, in that case the Tenant shall return the parking card to the Lessor no later then on the day following the delivery of the Lessor`s notice. The right to use of Parking space will cease to exist on the date of the termination of the Agreement at the latest and the Tenant shall handover parking card to the Lessor on the same date at the latest.
 | * 1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ na požiadanie umožní Nájomcovi užívať jedno (1) nevyhradené parkovacie miesto na -3 alebo -4 podlaží garáže Carlton („**Parkovacie miesto**“) a za tým účelom poskytne Nájomcovi parkovaciu kartu. Prevzatím parkovacej karty sa Nájomca zaväzuje dodržiavať Prevádzkový poriadok Garáže Carlton, ktorý je pripojený k tejto Zmluve ako **Príloha číslo č. 4**. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kedykoľvek počas trvania Zmluvy rozhodnúť o ukončení užívania Parkovacieho miesta Nájomcom podľa tohto bodu Zmluvy a v takom prípade je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi parkovaciu kartu najneskôr v deň nasledujúci po dni doručenia výzvy Prenajímateľa. K zániku oprávnenia užívať Parkovacie miesto dochádza najneskôr dňom zániku Zmluvy, pričom Nájomca je povinný odovzdať parkovaciu kartu Prenajímateľovi najneskôr v deň zániku Zmluvy.
 |
|  |  |
| 1. FINAL PROVISIONS
 | 1. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA
 |
| * 1. Both the Lessor and the Tenant agree not to disclose the terms and conditions of the Agreement to any third party (other than to their respective financing bank and to legal or other professional advisors or as required by applicable law) without the prior written consent of the other party.
 | * 1. Prenajímateľ a Nájomca súhlasia s tým, že neposkytnú podmienky Zmluvy tretej strane (inej ako ich príslušnej financujúcej banke a právnym a iným odborným poradcom alebo ako je požadované príslušným zákonom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej strany.
 |
| 1. DEVIATIONS FROM STANDARD TERMS AND CONDITIONS
 | 1. ODCHÝLKY OD ŠTANDARDNÝCH PODMIENOK
 |
| * 1. The following deviations from the Standard Terms and Conditions have been agreed.
		1. Section III. 14 (Relocation) of the Standard Terms and Conditions is in full extent replaced with the following:

“The Lessor reserves the right to relocate the Tenant to other premises of equal or better quality, within the floor the Building. The relocation shall take place upon notice given by the Lessor at least two (2) months before the intended day of relocation. The Lessor shall arrange for and bear all reasonable costs resulting from the relocation.”* + 1. Section I. 5 (Conference rooms) of the Standard Terms and Conditions is fully canceled.
 | * 1. Boli dohodnuté nasledovné odchýlky od Štandardných obchodných podmienok.
		1. Článok III. 14 (Presťahovanie) Štandardných obchodných podmienok sa v plnom rozsahu nahrádza nasledovným:

„Presťahovanie Prenajímateľ si vyhradzuje právo presťahovať Nájomcu do iných priestorov rovnakej alebo lepšej kvality, v rámci poschodia alebo Budovy. Presťahovanie sa uskutoční na základe písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi najneskôr dva (2) mesiace vopred pred zamýšľaným dňom presťahovania. Prenajímateľ zariadi a bude znášať všetky náklady, ktoré vzniknú v dôsledku presťahovania.“* + 1. Článok I. 5 (Konferenčné miestnosti) Štandardných obchodných podmienok sa vypúšťa v plnom rozsahu
 |

Signed in Bratislava / *Podpísané v Bratislave* on / *dňa* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_On behalf of Lessor/*Za Prenajímateľa*Name /*Meno* : ......Position/*Funkcia*: ........ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_On behalf of Tenant/*Za Nájomcu*Name/*Meno*: Zdeněk ŠímaPosition/*Funkcia*: Executive/ konateľ |

**ANNEX NO. 1
*Príloha č. 1***

|  |  |
| --- | --- |
| **STANDARD TERMS AND CONDITIONS of …….. for LEASE OF NON-RESIDENTIAL PREMISES IN The ……….** | **Štandardné Obchodné podmienky spoločnosti ....... na PREnáJOM nebytových priestorov v  .......** |
| **Version , dated**  | **verzia, zo dňa**  |
| **(“Standard Terms and Conditions”)** | **(„Štandardné obchodné podmienky“)** |
| **I. Subject of the Agreement** | **I. Predmet Nájomnej zmluvy** |
| 1. **Premises.** The subject of the Agreement is the lease of the Premises in the Lessor’s real estate (building) known as “……. in Bratislava ….., and situated over the land plots …… cadastral territory Bratislava …., registered in the list of ownership No. ….. maintained by the cadastral department of District Office Bratislava (“**Building**”). The Building and the land lots on which it is located are hereinafter collectively referred to as (“**Property**”).
 | 1. **Priestory.** Predmetom Zmluvy je prenájom Priestorov v nehnuteľnosti (budove) Prenajímateľa známej ako ...... v Bratislave ..... umiestnenej na parcelách č. ...... v k.ú. Bratislava ....., zapísanej na liste vlastníctva č. .... vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava („**Budova**“). Budova a parcely, na ktorých sa nachádza, sa v ďalšom spoločne nazývajú („**Nehnuteľnosť**“).
 |
| 1. **Handover.** The Premises shall be handed over to the Tenant in “as-is, where is” condition. A handover protocol shall be executed by the parties describing the status of the Premises as of the Handover. The Lessor is not obligated to hand over the Premises earlier than the Tenant pays the first Rent and Deposit (all including VAT).
 | 1. **Odovzdanie.** Priestory budú odovzdané Nájomcovi v stave ako „stoja a ležia“. Strany vypracujú odovzdávací protokol popisujúci stav Priestorov ku dňu Odovzdania. Prenajímateľ nie je povinný odovzdať Priestory skôr ako Nájomca zaplatí prvé Nájomné a Zábezpeku (všetko vrátane DPH).
 |
| 1. **Purpose and Use of the Lease Subject**. The Tenant leases the Premises for the purposes defined in the Agreement.
 | 1. **Účel a užívanie Predmetu nájmu.** Nájomca si prenajíma Priestory pre účely uvedené v Zmluve.
 |
| 1. **Areas.** The areas of the Premises as well as any other measurements of the Lessor are made in compliance with the BOMA standard (www.boma.org).
 | 1. **Plochy.** Plochy Priestorov, rovnako ako akékoľvek iné merania Prenajímateľa sú v súlade s BOMA štandardami (www.boma.org).
 |
| 1. **Conference Rooms.** The Tenant is entitled to use, at a reasonable extent, but not exceeding 10 hours per calendar month, conference rooms located on the 1st, 2nd and 4th floor of the Building (the “**Conference Rooms**”). The Tenant shall pay for the use of the Conference Rooms in excess of 10 hours per colander month a fee in the amount of EUR 10 per hour excl. VAT. Detailed manner of use of the Conference Rooms, including the exact specification of date and time, shall be in each single case determined by the Lessor to ensure effective use of the Conference Rooms by other tenants as well.
 | 1. **Konferenčné miestnosti.** Nájomca je oprávnený v primeranom rozsahu, najviac však 10 hodín v kalendárnom mesiaci, užívať konferenčné miestnosti nachádzajúce sa na 1., 2. a 4. poschodí Budovy („**Konferenčné miestnosti**“). Nájomca zaplatí za užívanie Konferenčných miestností v rozsahu prekračujúcom 10 hodín počas kalendárneho mesiaca poplatok vo výške 10,- EUR za hodinu bez DPH. Konkrétny spôsob užívania Konferenčných miestností, vrátane presnej špecifikácie dátumu a času, bude vždy v každom jednotlivom prípade určený Prenajímateľom tak, aby Konferenčné miestnosti boli efektívne využívané aj inými nájomcami.
 |
| **II. Payment Conditions** | **II. Platobné podmienky** |
| 1. **Invoices.** The Rent shall be paid on the basis of invoices with prerequisites of a due tax document, which the Lessor will issue in the calendar month in which the Rent is payable. The Lessor shall deliver to the Tenant each invoice without undue delay after it is issued.
 | 1. **Faktúry.** Nájomné sa platí na základe faktúr s náležitosťami riadneho daňového dokladu, ktoré Prenajímateľ vystaví v kalendárnom mesiaci, v ktorom nastáva splatnosť Nájomného. Prenajímateľ doručí Nájomcovi každú faktúru bez zbytočného odkladu po jej vystavení.
 |
| 1. **Indexation.** With retroactive effect from the January 1st of the second calendar year of the Term, the Rent shall be increased by a Consumer Price Index of the European Union (EU-28) published by the European Central Bank, at minimum percentage 2 %, if the inflation is less than 2 %. Rent increase shall be effective on January 1st of the respective calendar year,. The base of calculating the Rent increase in the following years shall be the amount of Rent payable in the previous year. The Rent shall never be decreased as a result of indexation in accordance with this paragraph.
 | 1. **Indexácia.** S retroaktívnym účinkom od 1. januára druhého kalendárneho roka Doby nájmu bude Nájomné ročne zvyšované o Index Spotrebiteľských Cien (Consumer Price Index) Európskej únie (EU-28) publikovaný Európskou centrálnou bankou, minimálne však 2% pokiaľ je inflácia menej ako 2%. Zvýšenie Nájomného bude účinné k 1. januáru príslušného kalendárneho roka. Základom pre výpočet zvýšenia Nájomného pre ďalšie roky je suma Nájomného splatná v predchádzajúcom roku. Nájomné sa podľa tohto odseku ako výsledok indexácie nikdy nezníži.
 |
| 1. **VAT.** The Tenant undertakes that the Lessor will charge VAT on the Rent and all other amounts due under the Agreement to the extent permitted by the Act No. 222/2004 Coll. on VAT, as amended, and the Tenant shall pay such VAT. In the event that the Tenant becomes a taxable person or cease to be a taxable person according to the provision § 3 of the Act No. 222/2004 Coll. on VAT, as amended, he is obliged to inform the Lessor this circumstance within 15 days.
 | 1. **DPH.** Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ bude účtovať DPH k Nájomnému a všetkým ostatným splatným čiastkam podľa Zmluvy v rozsahu v akom to dovoľuje zákon č. 222/2004 Z.z. o DPH, v platnom a účinnom znení a Nájomca bude takúto DPH platiť. V prípade, ak sa Nájomca v priebehu Doby nájmu stane alebo prestane byť zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH, v platnom a účinnom znení, je povinný o tejto skutočnosti Prenajímateľa informovať najneskôr do 15 dní.
 |
| 1. **Default Interest.** If the Tenant fails to pay the Rent or any other amount payable to the Lessor on time, the Tenant agrees to pay default interest at the rate 0,05 % per day from due amount..
 | 1. **Úrok z omeškania.** Ak Nájomca nezaplatí Nájomné alebo akúkoľvek inú splatnú sumu Prenajímateľovi včas, Nájomca zaplatí úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.
 |
| 1. **Deposit.** The Deposit shall be held by the Lessor for the Term, without liability for interest, as a security for the performance by the Tenant of all the terms and conditions under the Agreement and the Agreement on the subscription of parking space. If at any time during the Term the Tenant fails to make any payment due under the Agreement and/or under the Agreement on the subscription of parking space, then the Lessor may apply any portion of the Deposit to the payment for any sums due and the Tenant shall pay to the Lessor promptly, but in no event later than within fifteen (15) calendar days, the amount so applied so that the Deposit will at all times be not less than the amount stated in the Agreement. In case of the termination of the Agreement and the satisfaction of all of the Tenant’s obligations hereunder, the Lessor shall return to the Tenant any remaining portion of the Deposit upon the expiry of fifteen (15) calendar day period after the date of termination. The Tenant may replace the Deposit by an unconditional, irrevocable and payable at first call bank guarantee provided by a bank or by a branch of a foreign bank operating in Slovak republic.
 | 1. **Zábezpeka.** Zábezpeka bude zložená na účte Prenajímateľa počas celej Doby nájmu, bez zodpovednosti za úrok, ako záruka Nájomcu za splnenie všetkých povinností podľa Zmluvy a Zmluvy o predplatení parkovacieho miesta. Ak kedykoľvek počas trvania Doby nájmu Nájomca nezaplatí niektorú platbu v súlade so Zmluvou a/alebo Zmluvou o predplatení parkovacieho miesta, Prenajímateľ má právo podľa svojej voľby, započítať akúkoľvek časť Zábezpeky na úhradu takýchto splatných súm a Nájomca zaplatí Prenajímateľovi okamžite, nie však neskôr ako do pätnástich (15) kalendárnych dní, takto použitú časť Zábezpeky tak, aby táto nikdy neklesla pod sumu uvedenú v Zmluve. V prípade ukončenia Zmluvy a splnenia všetkých povinností Nájomcu z nej vyplývajúcich Prenajímateľ vráti Nájomcovi zostatok Zábezpeky po uplynutí pätnástich (15) kalendárnych dní odo dňa ukončenia Zmluvy. Nájomca môže kedykoľvek počas Doby nájmu vymeniť Zábezpeku za bezpodmienečnú neodvolateľnú a na prvú výzvu splatnú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky pôsobiacou v Slovenskej republike.
 |
| 1. **Default.** In case of breach of any of the Tenant’s obligations under the Agreement, in addition to other remedies under the Agreement, the Lessor shall be entitled to a contractual penalty amounting to 100 EUR per each day in delay or per each default with the respective obligation until its due fulfillment or per each breach of an obligation, as the case may be and to rescind the Agreement with immediate effect upon delivery of the notice of such rescindment to the Tenant. Contractual penalty is due on the date of delivery of the request for its payment.
 | 1. **Porušenie.** V prípade Nájomcovho porušenia akýchkoľvek jeho povinností podľa Zmluvy, okrem ďalších práv podľa Zmluvy, má Prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každý deň oneskorenia príslušnej povinnosti až do jej splnenia alebo za každé porušenie povinnosti podľa situácie a právo odstúpiť od Zmluvy s okamžitým účinkom doručením odstúpenia Nájomcovi. Zmluvná pokuta je splatná dňom doručenia výzvy na jej úhradu.
 |
| **III. Rights and Duties of the Parties** | **III. Práva a povinnosti strán** |
| 1. **Assignment and Subletting.** The Tenant may not assign the Agreement or sublet the Premises without prior written consent of the Lessor.
 | 1. **Prevod a podnájom.** Nájomca nesmie previesť Zmluvu alebo dať Priestory do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
 |
| 1. **Tenant Improvements.** Any changes, improvements or alterations to the Premises, including, but not limited to, bringing telecom and internet or other cabling to the Premises or common parts of Building, by the Tenant, may be performed only with a prior written consent of the Lessor, in which the Lessor will stipulate conditions for the performance of such alterations and at exclusive expenses of the Tenant. The Lessor shall not be liable for any payment for any changes, improvements or alterations to the Premises by the Tenant, notwithstanding Section 667 of Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended (“**Civil Code**”), whether during or after the expiration of the Term. Changes, improvements or modifications of the Premises made with the consent of the Lessor shall be handover free of charge to the Lessor upon termination of the Agreement. The rights of Tenant to write off made changes, improvements or modifications of the Premises, for the Term of Agreement, is not affected.
 | 1. **Nájomcove zhodnotenia.** Akékoľvek zmeny, vylepšenia alebo úpravy Priestorov, vrátane, ale nielen, telekomunikačného pripojenia alebo internetu alebo inej kabeláže do Priestorov alebo spoločných častí Budovy Nájomcom, môžu byť uskutočnené iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, v ktorom Prenajímateľ určí podmienky pre realizáciu týchto úprav a na výlučné náklady Nájomcu. Prenajímateľ nie je povinný platiť žiadne zmeny, vylepšenia alebo úpravy Priestorov Nájomcom, bez ohľadu na § 667 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom a účinnom znení („**Občiansky zákonník**“), či už počas Doby nájmu alebo po jej ukončení. So súhlasom Prenajímateľa vykonané zmeny, vylepšenia alebo úpravy Priestorov sa stanú bezodplatne vlastníctvom Prenajímateľa dňom skončenia Doby nájmu. Právo Nájomcu vykonané zmeny, vylepšenia alebo úpravy Priestorov účtovne odpisovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi po dobu trvania Doby nájmu tým nie je dotknuté.
 |
| 1. **Repairs and Maintenance.** The Lessor shall be responsible for the maintenance and repair of the Building structure, exterior walls, floor, roof, exterior doors and entrances, and the exterior paved common areas, common security infrastructure, common fences and gates. The Tenant shall be responsible, at its sole cost, for ordinary maintenance of the Premises, its demising walls and equipment, systems and facilities therein, including interior doors and windows within the Premises, and all electrical, mechanical, plumbing within the Premises (i.e., from the connection points), heating, ventilating, air conditioning, security, fire prevention and sprinkler systems, and equipment, if any, installed in the Premises. The Lessor shall be responsible for other than ordinary maintenance and all repairs of the Premises. The Tenant shall be, however, always liable for any damage of the systems/equipment or repairs thereof needed due to inappropriate use of such systems/equipment by the Tenant (or any person in the Premises). The Lessor shall have no obligation with respect to the maintenance and repair of any equipment or improvements installed in the Premises by the Tenant or paid for by the Tenant.
 | 1. **Opravy a údržba.** Prenajímateľ zodpovedá za údržbu a opravy konštrukcie Budovy, vonkajších stien, podláh, strechy, exteriérových dverí a vstupov a vonkajších spoločných spevnených plôch, spoločnej bezpečnostnej infraštruktúry, spoločných plotov a brán. Nájomca je povinný, výlučne na svoje náklady, vykonávať bežnú údržbu Priestorov, ich vymedzujúcich stien a zariadení, systémov a príslušenstva v nich, vrátane interiérových dverí a okien v rámci Priestorov a všetkých elektrických, mechanických, kanalizačných rozvodov v rámci Priestorov (tzn. od miesta pripojenia), kúrenie, vetranie, vzduchotechniku, bezpečnostné, protipožiarne a hasiace systémy a zariadenia inštalované v Priestoroch, ak sú nejaké. Prenajímateľ zodpovedá za inú ako bežnú údržbu a všetky opravy Priestorov. Nájomca je však vždy zodpovedný za akékoľvek poškodenie a potrebné opravy systémov/zariadení, ktoré vzniknú ich nesprávnym používaním Nájomcom (alebo inými osobami v Priestoroch). Prenajímateľ nemá žiadne povinnosti s ohľadom na údržbu a opravy zariadení alebo vylepšení inštalovaných alebo uhradených Nájomcom v Priestoroch.
 |
| 1. **Cleaning.** The Lessor shall be responsible, at its own costs, for cleaning of the Premises and of the common parts of the Building in terms of: cleaning of the office space 3 times a week, cleaning of common areas 5 times a week.
 | 1. **Upratovanie.** Za upratovanie Priestorov, ako aj spoločných častí Budovy zodpovedá Prenajímateľ na vlastné náklady v rozsahu: upratovanie kancelárskych priestorov 3x týždenne, upratovanie spoločných priestorov 5x týždenne.
 |
| 1. **Compliance with Regulations.** The Tenant shall comply with all relevant legal regulations, including ordinances, statutes, laws, orders, rules and decisions. The Tenant shall use the Premises and perform all of its business activities in compliance with the regulations of the Lessor, including but not limited to its security regulations and procedures. The Lessor shall deliver the current regulations of the Lessor to the Tenant at Handover. The Lessor may, from time to time, update or modify such regulations of the Lessor, which the Lessor shall sent to the Tenant by receipt.
 | 1. **Dodržiavanie predpisov.** Nájomca bude dodržiavať všetky príslušné zákony a iné príslušné predpisy, vrátane vyhlášok, nariadení, rozhodnutí a smerníc. Nájomca bude používať Priestory na prevádzku svojej obchodnej činnosti v súlade so smernicami Prenajímateľa, vrátane avšak nielen s bezpečnostnými smernicami a postupmi. Súčasné smernice Prenajímateľa odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi pri Odovzdaní. Prenajímateľ môže, z času na čas, aktualizovať alebo meniť, čo Prenajímateľ oznámi Nájomcovi doručením s potvrdením prijatia.
 |
| 1. **Prohibition of Disorders.** The Tenant will not use, permit or suffer to be used, the Premises for any disorderly or unlawful purpose and shall not interfere with the use and enjoyment of any other tenant. The Tenant shall assure that the Premises are not visited by undesirables. The Tenant shall assure that the visitors of the Premises will not cause any disturbance in Building or in its proximity. The Tenant shall not engage or permit or suffer any visitors of the Premises to engage in any noisy activity.
 | 1. **Zákaz rušenia verejného poriadku.** Nájomca nebude užívať, nedovolí alebo nebude trpieť užívanie Priestorov za účelom rušenia verejného poriadku alebo na nezákonné účely a nebude zasahovať do užívania iných nájomcov. Nájomca zabráni vstupu neželaných osôb do Priestorov. Nájomca zaručí, aby návštevníci Priestorov nenarúšali Budovu alebo jej okolie. Nájomca nebude vykonávať a ani nedovolí návštevníkom Priestorov vykonávanie akýchkoľvek hlučných aktivít.
 |
| 1. **Fire Protection.** The Tenant assumes liability and has to observe for all obligations arising from legal regulations in the field of fire protection, in accordance with which he will use the Premises. The Tenant is obliged to participate on checking of measures imposed in the fire alarm guidelines and in the fire evacuation plan including by means of practice fire alarm at least once a year. The Tenant is obliged to cooperate during establishing the common fire protection patrol in Building. Primarily the Tenant shall nominate its employee(s) to the common fire protection patrol according to the size of the Premises and the nominated employees shall be enabled to participate in the specialized training of the fire protection patrol. The Tenant shall integrate the security and safety systems for the Premises, including, without limitation, the fire protection system including sprinklers, into the security and safety systems of the Lessor maintained in Building; such integration means, *inter alia*, that the said systems react both on the Lessor’s system as well as the Tenant’s system.
 | 1. **Protipožiarna ochrana.** Nájomca je povinný zúčastňovať sa na kontrole opatrení uvedených v požiarnom štatúte a v požiarnom evakuačnom pláne a to vrátane formy cvičných požiarnych poplachov minimálne raz ročne. Nájomca je povinný spolupracovať pri zostavovaní spoločnej požiarnej hliadky Budovy. Nájomca predovšetkým nominuje zamestnanca(ov) do spoločnej požiarnej hliadky v súlade s rozmerom Priestorov a nominovaným zamestnancom umožní zúčastniť sa na špecializovaných školeniach požiarnej hliadky. Nájomca zakomponuje bezpečnostné a ochranné systémy Priestorov, vrátane, avšak nielen, protipožiarneho systému so samočinnými hasiacimi zariadeniami, do bezpečnostných a ochranných systémov Prenajímateľa, ktoré existujú v Budove; takáto integrácia znamená, okrem iného, že uvedené systémy reagujú na systém Prenajímateľa ako aj na systém Nájomcu.
 |
| 1. **Smoking Prohibition.** Smoking in the Premises is strictly forbidden. Smoking is also strictly forbidden in any common, shared and public areas, such as corridors, staircases, elevators and shared lavatories, other than areas which are specifically marked to allow smoking.
 | 1. **Zákaz fajčenia.** Fajčenie v Priestoroch je prísne zakázané. Fajčenie je taktiež prísne zakázané vo všetkých spoločných a verejných priestoroch, ako sú chodby, schodiská, výťahy a spoločné toalety s výnimkou priestorov vyznačených výslovne ako fajčiarske.
 |
| 1. **Hazardous Substances Prohibition.** The Tenant will not place, or permit to be placed, will not use, or permit to be used, will not maintain, or permit to be maintained, within the Premises, and will not bring, or permit to be brought, onto or within Building or the surrounding areas of Building, any hazardous substances, contaminants or pollutants, toxic substances or wastes, infectious materials, petroleum products, asbestos or asbestos- containing materials (except immaterial amounts of ordinary cleaning materials) (collectively, “**Hazardous Materials**”). The Tenant agrees to indemnify, defend and hold the Lessor harmless from and against any claims, suits or causes of action arising from, or connected with, any such Hazardous Materials, contamination, loss or damage. The obligations contained in this Section shall survive termination of the Agreement. In any event, the Tenant shall indemnify, and hold harmless, the Lessor against any claims resulting from damage to, or contamination of the Premises, and shall further indemnify the Lessor against any claims from third parties resulting from the presence of such Hazardous Materials.
 | 1. **Zákaz nebezpečných látok.** Nájomca neumiestni, ani nedovolí umiestniť, nepoužije, ani nedovolí použiť, neponechá, ani nedovolí ponechať v Priestoroch, ani neprinesie, ani nedovolí priniesť na alebo do Budovy alebo priľahlých pozemkov k Budove žiadne nebezpečné látky, kontaminanty, ani znečisťujúce látky, toxické látky, ani odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest, ani materiály obsahujúce azbest (okrem zanedbateľných množstiev bežných čistiacich prostriedkov) (spoločne označované ako “**Nebezpečné materiály**“). Nájomca súhlasí s tým, že odškodní, bude brániť a uchráni Prenajímateľa pred škodami v dôsledku, a proti akýmkoľvek nárokom a žalobám, ktoré vzniknú z alebo budú súvisieť s akýmikoľvek takými Nebezpečnými materiálmi, znečistením, stratou alebo škodou. Povinnosti uvedené v tomto odseku budú pokračovať aj po ukončení Zmluvy. V každom prípade Nájomca odškodní a bude chrániť Prenajímateľa proti všetkým nárokom, ktoré vzniknú z poškodenia alebo znečistenia Priestorov a ďalej odškodní Prenajímateľa za akékoľvek nároky tretích strán, ktoré vzniknú  v dôsledku prítomnosti takýchto Nebezpečných materiálov.
 |
| 1. **Tenant’s Signage.** The Lessor shall install, at his own costs, the Tenant’s logo, and all letters or numerals on the mail box, on entrance doors to the Building, where the Premises are located, on the information board on the ground of the Building and corresponding floor where the Premises are located and on entrance doors to the Premises.
 | 1. **Nájomcove označenia.** Prenajímateľ umiestni na svoje náklady logo Nájomcu a všetky písmená a znaky na poštovú schránku, fasádu budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú, na sklenené informačné tabule nachádzajúce sa na prízemí a poschodí Priestorov a na vstup do Priestorov.
 |
| 1. **Lessor’s Signage.** The Tenant may use the trade name or trademark of the Lessor or any pictures or photographs containing the trade name or trademark, such as a picture of Building, only with the prior written consent of the Lessor.
 | 1. **Prenajímateľove označenia.** Nájomca môže používať obchodné meno a obchodnú značku Prenajímateľa alebo akékoľvek obrázky alebo fotografie obsahujúce obchodný názov alebo obchodnú značku, ako napríklad obrázok Budovy, iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
 |
| 1. **Lessor’s Right to Enter the Premises.** The Tenant agrees to grant the Lessor, or its agents or representatives, access to the Premises, at any time in the case of an emergency (with a written confirmation notice issued after any such emergency access), and, in other cases, during reasonable hours, upon reasonable advance notice, for the purposes of inspecting and protecting the Premises, making any necessary repairs thereto and performing any work therein that may be necessary.
 | 1. **Prenajímateľovo právo vstupu do Priestorov.** Nájomca súhlasí s tým, že umožní Prenajímateľovi alebo jeho zástupcom alebo splnomocnencom prístup do Priestorov, v naliehavých prípadoch kedykoľvek (s písomným potvrdením po každom takomto prístupe v naliehavom prípade) a v ostatných prípadoch, v rozumnom čase na základe predchádzajúceho oznámenia daného v primeranom predstihu, pre účely kontroly a ochrany Priestorov, vykonania akýchkoľvek potrebných opráv a akýchkoľvek prác, ktoré môžu byť potrebné.
 |
| 1. **Allowed Interruption of Tenant’s Operations.** Upon reasonable prior notice of the Lessor, the Tenant shall interrupt its operation in the Premises and not enter Building and the Premises for the period indicated by the Lessor in the notice. The Lessor may give such a notice only in extraordinary situation such as in case of national security reasons, or other such important security reasons, for a time period absolutely necessary to achieve the security obligations of the Lessor. The Tenant shall not be entitled to any damage compensation or reduction of Rent for the above reason.
 | 1. **Povolené prerušenie Nájomcovej prevádzky.** Po primeranom predchádzajúcom oznámení Prenajímateľa je Nájomca povinný prerušiť svoju prevádzku v Priestoroch a nevstúpiť do Budovy a Priestorov po dobu uvedenú Prenajímateľom v príslušnom oznámení. Prenajímateľ môže dať také oznámenie iba v mimoriadnej situácii ako v prípade dôvodov národnej bezpečnosti alebo z iných dôležitých bezpečnostných dôvodov, na dobu, ktorá je absolútne nevyhnutná na splnenie bezpečnostných povinností Prenajímateľa. Nájomca nemá právo na žiadne odškodnenie alebo zľavu z Nájomného z vyššie uvedených dôvodov.
 |
| 1. **Relocation.** The Lessor reserves the right to relocate the Tenant to other premises of equal or better quality, within the floor or the Building. The relocation shall take place upon notice given by the Lessor at least one (1) month before the intended day of relocation. The Lessor shall arrange for and bear all reasonable costs resulting from the relocation.
 | 1. **Presťahovanie.** Prenajímateľ si vyhradzuje právo presťahovať Nájomcu do iných priestorov rovnakej alebo lepšej kvality, v rámci poschodia alebo Budovy. Presťahovanie sa uskutoční na základe písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi najneskôr jeden (1) mesiac vopred pred zamýšľaným dňom presťahovania. Prenajímateľ zariadi a bude znášať všetky primerané náklady, ktoré vzniknú v dôsledku presťahovania.
 |
| 1. **Insurance.** At all times during the Term, the Tenant shall carry and maintain, at the Tenant’s expense, general liability insurance against damage to property and health of third persons and insurance of property of the Tenant or other third persons brought by the Tenant or with its consent to the Premises an “all risk” basis, in particular for for fire, perils, theft, and other coverage usually maintained by similar businesses. The Tenant shall deliver to the Lessor written confirmations from its insurer that each such policy is in effect. In case of breach of th Tenant´s duties under this section, the Lessor shall not be liable for Tenant´s property or any other property of third parties brought in the Premises by the Tenant or with the consent of Tenant.
 | 1. **Poistenie.** Počas celej Doby nájmu Nájomca bude mať a udržiavať v platnosti na svoje náklady poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu spôsobenú na majetku a zdraví tretích osôb a poistenie vlastného majetku alebo iných tretích osôb vneseného Nájomcom alebo s jeho súhlasom do Priestorov na princípe poistenia „všetkých rizík“, najmä proti požiaru, nebezpečenstvu, krádeži, a iným poisteným krytiam, ktoré sa zvyčajne uzatvára pri podobnej podnikateľskej činnosti, pričom doručí Prenajímateľovi písomné potvrdenia od svojho poisťovateľa, že každá takáto poistná zmluva je v čase Doby nájmu účinná. V prípade neuzatvorenia poistenia Nájomcom podľa tohto odseku, nenesie Prenajímateľ zodpovednosť za majetok Nájomcu alebo iných tretích osôb vnesených Nájomcom alebo s jeho súhlasom do Priestorov.
 |
| 1. **Parking.** The Tenant may subscript parking places from the Lessor in Building, where the number of the parking places and any further terms and conditions related thereto will be agreed in a special agreement to be concluded between the Tenant and the Lessor.
 | 1. **Parkovanie.** Nájomca si môže v rámci Budovy predplatiť parkovacie miesta od Prenajímateľa, pričom počet parkovacích miest a ďalšie podmienky vzťahujúce sa k predplateniu parkovacích miest budú dohodnuté v osobitnej zmluve uzatvorenej medzi Nájomcom a Prenajímateľom.
 |
| 1. **Title Rights.** In the event of foreclosure of any lien on the Building, sale of the Building, or other assignment of the Lessor’s interest in the Building, the Tenant will automatically become the tenant of such successor, in interest, without change in the terms or other provisions of this Lease. Prior to the change of ownership of the Premises, the Tenant shall, at the request of the Lessor, confirm in writing within five (5) calendar days, that this Lease shall continue between the Tenant and acquirer of the Premises as the Lessor.
 | 1. **Zmena vlastníctva.** V prípade realizácie akéhokoľvek záložného práva na Budovu, predaja Budovy alebo iného postúpenia majetkového práva Prenajímateľa na Budove, sa Nájomca automaticky stane nájomcom akejkoľvek osoby alebo nástupníka majetkového podielu Prenajímateľa v dôsledku uvedenej skutočnosti, bez zmeny podmienok alebo ostatných ustanovení Zmluvy. Pred zmenou vlastníctva Priestorov, na žiadosť Prenajímateľa Nájomca písomne potvrdí do piatich (5) kalendárnych dní, že Zmluva bude pokračovať medzi Nájomcom a nadobúdateľom Priestorov ako Prenajímateľom.
 |
| 1. **Registration of seat.** The Lessor undertakes to provide the Tenant with services related to the establishment of the registered seat/mailing address at the address of the Building based on Lessor’s written consent (“Services”) and the Tenant undertakes to pay the agreed fee for the Services. The Lessor also allows the Tenant to establish the sole mailing box/share mailing box (“Mailing Box”) for his mailing and correspondence purposes and the Tenant undertakes to pay the agreed charge for the Mailing Box. The Parties agreed that the Lessor is entitled to provide Services to the Tenant and other subjects, which are in relation to the Tenant:
* its controlling person;
* controlled person;
* person controlled by Tenant’s controlling person, as these persons are defined in Section 66a of the Commercial Code;
* in any other manner affiliated person;
* cooperated person on regular/non-regular periodicity;
* clients, customers and/or business partners; or
* other independent persons.

The amount of a fee for Services and the charge/charges for the Mailing Box (“Charge”) are governed by the Price List attached to the Agreement as Annex No. 3. The Lessor is entitled to unilaterally modify the Price List. Such modification shall become effective on the date when the notification thereof is delivered to the Tenant. The Tenant shall pay the Charge on the basis of an invoice issued by the Lessor, quarterly in advance, as of the December 15th and June 15th for each calendar half year, for which the Charge shall be payable, to the account of the Lessor No. SK49 0200 0000 0000 0171 2958 or to any such other account held in a bank or a bank branch in the Slovak Republic as may be designated by the Lessor in writing. The Tenant is obliged to inform the Lessor to change/cancel the Services and/or Mailing Box at least 15 days before the date of issue of the invoice in accordance with the previous sentence of this paragraph. The Parties agreed that in case of termination of the Agreement and/or termination of the Mailing Box during any calendar half year, the Customer is not entitled to the refund of an aliquot part of the Charge from the termination of the Agreement and/or termination of the Mailing Box till the end of respective calendar half year.  | 1. **Registrácia sídla.** Prenajímateľ poskytne Nájomcovi služby súvisiace so zriadením sídla/korešpondenčnej adresy („Služby“) na adrese Budovy na základe Prenajímateľovho písomného súhlasu pričom Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za Služby dohodnutú odmenu. Prenajímateľ umožní Nájomcovi zriadiť si aj samostatnú poštovú schránku/zdieľanú poštovú schránku („Schránku“) za účelom doručovania poštových zásielok a korešpondencie a pričom Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za Schránku dohodnutý poplatok. Strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude poskytovať Služby Nájomcovi ako aj iným subjektom, ktoré vo vzťahu k Nájomcovi sú jeho: ovládajúcou osobou;
* ovládanou osobou;
* osobou ovládanou Nájomcovou ovládajúcou osobou, tak ako sú tieto osoby bližšie špecifikované v § 66a Obchodného zákonníka;
* akýmkoľvek iným spôsobom spriaznenou osobou;
* spolupracujúcou osobou na pravidelnej/nepravidelnej periodicite;
* klientmi, zákazníkmi a/alebo obchodnými partnermi; alebo
* iné nezávislé osoby.

Výška odmeny za poskytnutie Služby a poplatku/poplatkov za Schránku („Poplatok“) sa spravujú cenníkom, ktorý ako Príloha č. 3 tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.Prenajímateľ môže Cenník jednostranne meniť. Táto zmena nadobudne účinnosť dňom doručenia oznámenia na adresu Nájomcu.Poplatok bude Nájomcom uhradený na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, polročne vopred, vždy k 15.12 a 15.06 príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa Poplatok má uhradiť, na účet Prenajímateľa č. SK49 0200 0000 0000 0171 2958 alebo na akýkoľvek taký iný účet vedený v banke resp. pobočke banky v Slovenskej republike, ktorý môže byť písomne určený Prenajímateľom. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o zmene/zrušení Služby a/alebo Schránky najneskôr 15 dní pred dátumom vystavenia faktúry podľa predchádzajúcej vety odseku. Strany sa dohodli, že v prípade skončenia Zmluvy a/alebo zrušenia Schránky v priebehu jednotlivého kalendárneho polroka nemá Nájomca nárok na vrátenie alikvotnej časti Poplatku od skončenia Zmluvy a/alebo zrušenia Schránky do konca príslušného kalendárneho polroka.  |
| **IV. Termination** | **IV. Ukončenie** |
| 1. **Termination Period.** The notice period shall be three (3) months and shall start as of the first day of the calendar month following the date of delivery of the notice of termination to the other party.
 | 1. **Výpovedná doba.** Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po dni doručenia výpovede druhej strane.
 |
| 1. **Withdrawal.** If the Tenant has not paid the due rent in full by 31 (thirty-one) calendar days from the due date, despite the previous Lessor´s written request, delivered to the Tenant by mail or other agreed delivery method, is the Lessor entitled to withdraw from the Agreement by a written notice of withdrawal. The Agreement is terminated by withdrawal from the Agreement when the expression of intent of the Lessor is delivered to the Tenant. By sending the withdrawal from the Agreement by post or other agreed delivery method, the Lessor is entitled to prevent access to the Tenant´s Premises. The Tenant shall be notified in writing about the prevention of access according to the previous sentence.
 | 1. **Odstúpenie.** Ak Nájomca, aj napriek predchádzajúcej písomnej výzve, doručenej poštovou prepravou alebo iným dohodnutým spôsobom doručenia, nezaplatil splatné Nájomné v celej výške ani do 31 (tridsaťjeden) kalendárnych dní odo dňa splatnosti, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy jednostranným písomným odstúpením, ktoré nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia Nájomcovi. Expedovaním odstúpenia od Zmluvy poštovou prepravou alebo iným dohodnutým spôsobom doručenia je Prenajímateľ oprávnený zamedziť prístup Nájomcovi do Priestorov, na čo musí byť Nájomca v písomnej výzve podľa predchádzajúcej vety upozornený.
 |
| 1. **Effects of Termination.** In case of termination of the Agreement the Tenant shall return the Premises on the last day of the Term in the condition in which it was handed over to the Tenant taking into account usual wear and tear.
 | 1. **Účinnosť ukončenia.** V prípade ukončenia Zmluvy Nájomca vráti Priestory v posledný deň Doby nájmu v stave, v ktorom mu boli odovzdané s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 |
| 1. **Hold-Over Tenancy.** If the Tenant retains possession of the Premises, or any part thereof, after the termination of the Agreement, and if such retention is without the Lessor’s express consent, the Tenant shall pay the Lessor, (i) a contractual penalty of one hundred fifty percent (150%) of the then current Rent (that would be applicable if the Agreement was not terminated) for each month, any started month counting as full month upon request of the Lessor and (ii) any and all damages incurred by the Lessor, by reason of such retention. In such case the Lessor may, without any further notice or demand enter into and upon the Premises of any part thereof and expel the Tenant and remove the Tenant’s property at the Tenant’s cost with explicit Tenant’s consent which is hereby given. Neither the provisions of this section nor the Lessor’s acceptance of contractual penalty hereunder shall imply the acceptance of such possession of the Premises by the Tenant, or limit or constitute a waiver of any other rights or remedies of the Lessor provided herein or by law.
 | 1. **Neodovzdanie Priestorov.** Ak Nájomca neodovzdá Priestory alebo ľubovoľnú ich časť po skončení Zmluvy a ak takýto stav bude bez výslovného súhlasu Prenajímateľa, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi (i) zmluvnú pokutu vo výške stopäťdesiat percent (150%) vtedy aktuálneho Nájomného (ktorá by platilo, ak by Zmluva nebola ukončená) za každý mesiac, na žiadosť Prenajímateľa, pričom akýkoľvek aj začatý mesiac sa považuje za celý mesiac, a (ii) všetky náhrady škôd, ktoré vzniknú Prenajímateľovi z dôvodu neodovzdania. V takomto prípade môže Prenajímateľ bez akéhokoľvek oznámenia alebo požiadania, vstúpiť do Priestorov alebo ich časti a vypratať Nájomcu a odstrániť Nájomcov majetok na náklady Nájomcu s výslovným súhlasom Nájomcu, ktorý je týmto udelený. Žiadne z ustanovení tohto odseku, ani prijatie zmluvnej pokuty zo strany Prenajímateľa podľa tohto článku neznamená akceptovanie užívania Priestorov Nájomcom, alebo obmedzenie, alebo vzdanie sa akýchkoľvek práv Prenajímateľa, ktoré mu umožňujú Zmluva alebo zákon.
 |
| 1. **Early Termination of Lease**. If the Agreement is terminated prior to the expiration of the Term due to reasons attributable to the Tenant, including the Parties’ agreement on termination of the Agreement entered into at the Tenant’s proposal, the Tenant shall be obliged to pay to the Lessor a one-off fee in the amount of six times (6x) the monthly Rent for the costs connected with the early termination of the Agreement. In case of the use of the option to subscribe parking space from the Lessor, according to the article III section 16 of the Standard terms and conditions, the Deposit shall be raised for the amount of six times (6x) Fee for subscription of the parking space. If the Agreement is entered into for an indefinite term, for the purposes of this provision, Term shall mean the part of the lease term, during which the Tenant is not entitled to terminate the Agreement without a cause.
 | 1. **Predčasné ukončenie nájmu.** V prípade ukončenia Zmluvy pred uplynutím Doby nájmu z dôvodov na strane Nájomcu, vrátane dohody o skončení Zmluvy uzatvorenej na návrh Nájomcu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi jednorazový poplatok vo výške šesťnásobku (6x) mesačného Nájomného na náklady spojené s predčasným skončením Zmluvy. V prípade využitia možnosti predplatiť si parkovacie miesta od Prenajímateľa, v súlade s čl. III ods. 16 Štandardných obchodných podmienok je Nájomca ďalej povinný zaplatiť Prenajímateľovi aj jednorazový poplatok vo výške šesťnásobku (6x) poplatku za predplatenie parkovacieho miesta. Ak je Zmluva uzavretá na dobu neurčitú, za Dobu nájmu sa pre účely tohto ustanovenia bude považovať tá časť doby nájmu, počas ktorej Nájomca nie je oprávnený Zmluvu kedykoľvek vypovedať bez udania dôvodu.
 |
| **V. Final Provisions** | **V. Záverečné ustanovenia** |
| 1. **Effectiveness.** The Agreement shall come into effect upon its signing by both the parties.
 | 1. **Účinnosť.** Zmluva sa stáva účinnou podpisom obidvoch strán.
 |
| 1. **Amendments.** The Agreement may be changed and amended only by the means of written numbered amendments thereto, approved and signed by both parties.
 | 1. **Dodatky.** Zmluva môže byť menená iba číslovanými písomnými dodatkami, podpísanými obidvoma stranami.
 |
| 1. **Other Issues Governance.** Issues not explicitly provided for by the Agreement, shall be governed by the relevant provisions of the Act, the Civil Code related to lease and the Act No. 513/1991 Coll. Commercial Code, as amended.
 | 1. **Zmluvou neupravené záležitosti.** Záležitosti, ktoré nie sú výslovne upravené Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona, Občianskeho zákonníka o nájme a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.
 |
| 1. **Notices.** All notices, under the Agreement, shall be made in writing, and shall be hand-delivered, sent by registered mail, postage-prepaid, or delivered by a recognized courier service, in all cases to the parties at their respective addresses set forth in the Agreement, or at such other address, of which either party shall notify the other, in accordance with the provisions hereof. Any notice required to be given, hereunder, shall be deemed to have been given when received, by notice refused or returned to the sender as undelivered, shall be deemed to have been given the day after its dispatch for delivery. Where specifically stated in the Agreement, the parties specifically agree to fax and/or email delivery to the fax numbers and/or email address confirmed by the delivery notice issued by the respective facsimile machine and/or server.
 | 1. **Oznámenia.** Všetky oznámenia podľa Zmluvy budú vo všetkých prípadoch v písomnej forme a budú doručené osobne, zaslané doporučenými listom, s vyplateným poštovným alebo dodané uznávanou kuriérskou službou, vo všetkých prípadoch na príslušné adresy strán, ktoré sú uvedené v Zmluve, alebo na také iné adresy, ktoré ktorákoľvek zo strán oznámi druhej strane v súlade s ustanoveniami Zmluvy. Akékoľvek oznámenie, ktoré sa vyžaduje, aby bolo doručené podľa Zmluvy, sa bude pokladať za doručené, ak bolo prijaté dňom jeho prijatia, ak bolo odmietnuté alebo bolo vrátené odosielateľovi ako nedoručené dňom nasledujúcim po dni jeho odoslania. Kde je to výslovne stanovené v Zmluve, strany súhlasia s faxovými a/alebo emailovými doručeniami na faxové čísla a/alebo emailové adresy potvrdené doručením oznámenia vydaného príslušným faxom a/alebo serverom.
 |
| 1. **Dispute Resolution.** Any disputes arising under, or in connection with, the Agreement shall be finally settled by before the Slovak courts for trial.
 | 1. **Riešenie sporov.** Akékoľvek spory vznikajúce zo  Zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú s definitívnou platnosťou vyriešené v konaní pred príslušnými všeobecnými slovenskými súdmi.
 |
| 1. **Transferability.** To eliminate any doubts, the Parties hereto declare and herewith confirm that the rights and obligations of the Lessor based on this Lease can be assignable and transferable and thus capable to be subject of pledge in favor of a financing bank of the Lessor.
 | 1. **Prevoditeľnosť.** Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany vyhlasujú a týmto potvrdzujú, že práva a povinnosti Prenajímateľa na základe tejto Zmluvy sú postupiteľné alebo prevoditeľné a teda spôsobilé byť predmetom záložného práva v prospech financujúcej banky Prenajímateľa.
 |
| 1. **Language and counterparts.** This Agreement has been executed in two (2) counterparts, in bilingual English-Slovak version of which each of the parties shall receive one. The Slovak language version shall prevail.
 | 1. **Jazyk a rovnopisy.** Táto Zmluva sa uzatvára v dvoch (2) rovnopisoch, v dvojjazyčnej anglicko-slovenskej verzii, pričom každá strana obdrží jeden rovnopis. Slovenská verzia Zmluvy má prednosť.
 |

**ANNEX NO. 2**

**PREMISES PLAN**

***Príloha č. 2
Plán Priestorov***