

# Zmluva o poskytovaní služieb

uzatvorená podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Táto Zmluva o poskytovaní služieb (ďalej len "**Zmluva**") bola uzatvorená medzi nižšie uvedenými stranami (samostatne označovanými ako "**Zmluvná strana**" a spoločne ako "**Zmluvné strany**"):

---

## Poskytovateľ

**Valaliky Industrial Park, s.r.o.**

Sídlo: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika

Identifikačné číslo: 54 485 053

Daňové identifikačné číslo: SK 2121681639

Mgr. ing. Miloslav Durec  
office@valaliky.eu

**Účet pre platby za služby v EUR**

IBAN:

# Service Contract

concluded pursuant of sec. 269 (2) of the Act No. 513/1991 Coll. the Commercial Code, as amended and of the Act No. 116/1990 Coll. on Lease and Sublease of Non-Residential Premises, as amended

This service contract (referred to as the "**Contract**") has been entered into by and between the parties below (separately referred to as the "**Party**" and collectively as the "**Parties**"):

---

## Klient

**Volvo Car Slovakia s. r. o.**

Sídlo: Staromestská 3, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 03, Slovenská republika

Identifikačné číslo: 54 490 383

Daňové identifikačné číslo: 2121687832

Björn Helldén  
bjorn.hellden@volvocars.com

---

**Provider**

**Valaliky Industrial Park,  
s.r.o.**

Registered seat: Trnavská cesta  
100, 821 01 Bratislava –  
mestská časť Ružinov,  
Slovenská republika

ID No.: 54 485 053

Tax ID: SK 2121681639

Mgr. Ing. Miloslav Durec  
office@valaliky.eu

**Account for Payments for  
Services in EUR**

IBAN:

---

**Client**

**Volvo Car Slovakia s. r. o.**

Registered seat: Staromestská 3,  
Bratislava - mestská časť Staré  
Mesto 811 03, Slovenská  
republika

ID No.: 54 490 383

Tax ID: 2121687832

Björn Helldén  
bjorn.hellden@volvocars.com

## I. Predmet Zmluvy

1. Predmetom Zmluvy je určenie práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s poskytovaním služieb spojených s užívaním priestorov poskytovateľa.
2. Poskytovateľ vyhlasuje, že je výlučným oprávneným nájomcom určitých nebytových priestorov v nehnuteľnosti - "Administratívnej budove - TOWER" (označovanej aj ako AUPARK TOWER KOŠICE) so súpisným číslom 3378 (ďalej len "**AUPARK TOWER**"), ktorá sa nachádza na adrese Protifašistických bojovníkov 11, Košice, Mesto Košice - Staré Mesto, Okres Košice I, Katastrálne územie Stredné Mesto, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1. 11619 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom. Stavba AUPARK TOWER sa nachádza na pozemku označenom ako CKN parcela č. 2443/25, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1819,00 m<sup>2</sup>, zapísaná na Liste vlastníctva č. 11619, katastrálne územie Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I. Poskytovateľ má priestory v AUPARK TOWER, vrátane priestorov tvoriacich predmet nájmu podľa tejto Zmluvy, v nájme na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi AUPARK Tower Košice, s.r.o., so sídlom Veľká okružná 59A, 010 01 Žilina, Slovenská republika, IČO: 44 489 463, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Žilina, odd: Sro, vložka č.: 63701/L (ďalej len "**Vlastník**") a Poskytovateľom (ďalej len "**Zmluva s vlastníkom**", vrátane všetkých jej zmien, dodatkov alebo náhrad). Klient berie na vedomie, že Zmluva s vlastníkom je mu kedykoľvek verejne prístupná v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky
3. V súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy Poskytovateľ poskytne Klientovi za mesačnú

## I. Subject of the Contract

1. The subject matter of the Contract is the determination of the rights and obligations of the Parties in connection with the provision of services related to the use of the Provider's premises.
2. The Provider declares that he is the exclusive authorized lessee of certain non-residential premises in the real estate – “Administrative building - TOWER” (also entitled as AUPARK TOWER KOŠICE) with the building registration number 3378 (hereinafter as the “**AUPARK TOWER**”) which is situated at Protifašistických bojovníkov 11, Košice, City of Košice – Staré mesto, District of Košice I, Cadastral Area of Stredné mesto which is registered in List of Titles No. 11619 maintained by the District Office Košice, Cadastral Department. Building AUPARK TOWER is located on the plot of land designed as CKN plot no. 2443/25, built-up areas and yards with size of 1,819.00 m<sup>2</sup>, registered on List of Titles No. 11619, Cadastral Area of Stredné mesto, City of Košice – Staré mesto, District of Košice I. The Provider holds the premises in AUPARK TOWER, including those comprising subject of rental hereunder, based on a contract on the lease of non-residential premises concluded between AUPARK Tower Košice, s.r.o., with its registered seat at Veľká okružná 59A, 010 01 Žilina, the Slovak Republic, ID number: 44 489 463, registered in the Commercial Register kept by the District Court Žilina, Section: Sro, Insert No.: 63701/L (hereinafter as the “**Owner**”) and the Provider (hereinafter as the “**Owner Contract**”, including any of its amendments, supplements or replacements). The Client acknowledges that the Owner Contract is publicly available to it at any time in the Central Register of Contracts maintained by the Government Office of the Slovak Republic
3. In accordance with the provisions of this Contract, the Provider will provide the Client, for a monthly fee, with non-residential

odplatu nebytové priestory so všetkým príslušenstvom a súčasťami na užívanie nachádzajúce sa na 6-tom poschodí v AUPARK TOWER o celkovej výmere 886 m<sup>2</sup> (ďalej len "**Priestory**") a parkovacie miesta v AUPARK TOWER do celkového počtu dvadsať (20) miest (ďalej len "**Parkovacie miesta**") (ďalej len "**Priestory**" a "**Parkovacie miesta**" spolu len "**Predmet nájmu**"). Priestory budú Klientovi k dispozícii s priestorom do sto (100) pracovných miest. Priestory budú vybavené internetovým pripojením obstaraným Poskytovateľom.

4. Od začiatku nájmu (podnájmu) podľa tejto Zmluvy bude mať Klient k dispozícii šesťnásť (16) pracovných miest a tri (3) konferenčné miestnosti s poskytnutým dočasným vybavením (ako stôl, kancelárska stolička a mobilný kontajner), ktoré (vybavenie) Poskytovateľ po dohode s Klientom odstráni a nahradí vlastným vybavením Klienta najneskôr do 31. marca 2023, a desať (10) parkovacích miest na jeho užívanie. Klient môže priebežne v prípade potreby meniť počet parkovacích miest a/alebo pracovných staníc, ktoré chce využívať (a platiť za ne prostredníctvom mesačného poplatku) podľa tejto Zmluvy, pričom je povinný zaslať Poskytovateľovi písomné oznámenie o tejto skutočnosti najneskôr pätnásť (15) dní pred začiatkom mesiaca (podľa oznámenia Klienta), v ktorom sa príslušné zmeny majú vykonať. Poskytovateľ v lehote podľa predchádzajúcej vety upraví počet parkovacích miest a/alebo pracovných staníc tak, aby tieto boli takto k dispozícii na začiatku mesiaca uvedeného v oznámení Klienta. Takáto zmena počtu parkovacích miest a/alebo pracovných staníc, ktoré bude Klient využívať, sa premietne (upraví) aj do výšky nájomného od začiatku mesiaca, od ktorého sa tieto zmeny uplatňujú.
5. Poskytovateľ sa zaväzuje odovzdať a Klient sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu bez väd, pripravený na okamžité užívanie (vrátane, pre vylúčenie, neutrálneho (nesúvisiaceho s Klientom (značkou Volvo Cars) alebo

premises with all accessories and parts for use situated on the 6<sup>th</sup> floor in AUPARK TOWER with a total area of 886 m<sup>2</sup> (the "**Premises**") and parking places in AUPARK TOWER up to the total number of twenty (20) places ("the **Parking Places**") (the Premises and the Parking Places together referred to as the "**Subject of Rental**"). The Premises shall be available for the Client with space up to hundred (100) working stations. The Premises shall be equipped with internet access procured by the Provider.

4. From the commencement of lease (sublease) hereunder, the Client shall have available sixteen (16) working stations and three (3) conference rooms with a provided temporary equipment (such as a desk, office chair and mobile container), which (equipment) shall be removed by the Provider in coordination with the Client and replaced by the Client's own equipment by latest 31 March 2023, and ten (10) parking places for its use. The Client may, from time to time when the need arises, change the number of parking places and/or working stations it wishes to use (and pay for via monthly fee) under this Contract subject to sending a written notice on the same to the Provider at least fifteen (15) days before the commencement of the month (as advised by the Client) when the respective changes shall be introduced. The Provider shall within the period pursuant to the previous sentence adjust the number of parking places and/or working stations so that those are thus available at the beginning of the month set out in the notice of the Client. Such change in the number of parking places and/or working stations to be used by the Client shall also be reflected (adjusted) in the rental fee from the beginning of the month as of which such changes are introduced.
5. The Provider undertakes to hand over and the Client undertakes to take over the Subject of Rental without faults, prepared for immediate occupation and use (including, for avoidance, a neutral (non-Client (Volvo Cars branding) or Provider (Valaliky Industrial Park branding) related) fit-out needed for

Poskytovateľom (značkou Valaliky Industrial Park)) vybavenia potrebného na okamžité užívanie Klientom). Zmluvné strany vypracujú písomný protokol o odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (príloha č. 1). V odovzdávacom protokole bude špecifikované vybavenie nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch. Pre vylúčenie pochybností, spolu s užívaním Predmetu nájmu je Klient oprávnený užívať aj spoločné časti a zariadenia vrátane konferenčných miestností nachádzajúcich sa v AUPARK TOWER, ktorých užívanie je spojené s užívaním a prístupom k Predmetu nájmu. Po odovzdaní Predmetu nájmu sa uskutoční aj niektoré ďalšie vybavenie priestorov, ktoré je bližšie popísané v časti V. nižšie.

6. Zmluvné strany sa dohodli a Poskytovateľ získal súhlas Vlastníka, že Klient na vlastné náklady vymení súčasné vstupné dvere do priestorov za nové bezpečnostné dvere, ktoré budú spĺňať bezpečnostné predpisy Klienta. Klient tiež na vlastné náklady obstará a nainštaluje kartový vstupný systém do priestorov s osobnými kľúčovými kartami. Klient zabezpečí, aby všetky osoby patriace Poskytovateľovi, ktoré majú priestory ako svoje pracovisko, dostali kľúčovú kartu.

## **II. Účel nájmu**

1. Účelom nájmu je vykonávanie obchodných činností v rozsahu oprávnenia na podnikanie Klienta.

## **III. Cena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 157,42 EUR bez DPH mesačne za každé použité pracovné miesto a 80 EUR mesačne za každé použité parkovacie miesto v podzemnej garáži. Ceny sú uvedené bez DPH. Dohodnuté nájomné bude uhrádzané mesačne na účet Poskytovateľa, pričom platba je splatná do 14-teho dňa každého

immediate occupation and use by the Client). Parties will prepare a written protocol regarding hand over and receipt of the rented areas which will form an integrated part of this Contract (Appendix No. 1). The equipment present in the rented areas will be specified in the handover protocol. For avoidance of doubt, together with the use of Subject of Rental, the Client is also entitled to use the common parts and facilities, including conference rooms, located in AUPARK TOWER, the use of which is connected with the use and access to the Subject of Rental. Some additional fittings of the premises will take place also after the hand-over, as further described in section V. below.

6. The Parties have agreed, and the Provider has obtained concurrence from the Owner, that the Client, at its own cost, shall replace the current entrance doors to the Premises with new safety doors, fulfilling the safety regulations of the Client. The Client shall also, at its own cost, procure and install a card-based entrance system to the Premises with personal key cards. The Client shall foresee that all persons belonging to the Provider and having the Premises as its working place, receives a key card.

## **II. Purpose of rental**

1. The purpose of rental is performance of business activities within the scope of the Client's business authorization.

## **III. Price and payment conditions**

1. The Parties agreed upon a rental fee in the amount of 157,42 EUR per each used working station excluding VAT, per month, and 80 EUR per month for each used parking place in the underground garage. Prices are stated excluding VAT. The agreed rental fee will be paid monthly to the account of the Provider, with a payment being due on the 14<sup>th</sup> day of each month for which the rental fee is due in accordance with the payment

mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, v súlade so splátkovým kalendárom, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (Príloha č. 2). Klient sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach na účet Poskytovateľa uvedený na titulnej strane tejto Zmluvy. K tejto sume bude pripočítaná DPH vo výške požadovanej platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. V prípade, že sa pracovné stanice a/alebo parkovacie miesta využívajú len časť mesiaca, nájomné sa platí v pomernej výške. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že z dôvodu zvýšených úvodných nákladov bude prvá mesačná platba nájomného v zvýšenej sume ako je uvedené v splátkovom kalendári, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

2. Splátkový kalendár na úhradu nájomného za Predmet nájmu, vypracovaný v súlade s § 71 ods. 3 písm. a) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Splátkový kalendár na úhradu nájomného bude Poskytovateľ vypracovávať každý kalendárny rok a Poskytovateľ je povinný ho doručiť Klientovi najneskôr v deň úhrady poslednej splátky nájomného za predchádzajúci rok. V prípade, že Klient oznámi zmeny využívaného pracovného miesta a/alebo parkovacích miest podľa čl. I, ods. 4 tejto Zmluvy, je Poskytovateľ povinný vypracovať zmenený splátkový kalendár nájomného a takýto kalendár je povinný doručiť Klientovi najneskôr pätnásť (15) dní pred nasledujúcim dňom splátky.
3. Dohodnuté nájomné zahŕňa náklady na vykurovanie a teplú vodu, vodné, spotrebu elektrickej energie v prenajatých priestoroch, energie pre spoločné priestory budovy, likvidáciu odpadu alebo iné služby spojené s užívaním prenajatých priestorov (vrátane upratovania prenajatých priestorov), upratovanie spoločných priestorov, služby recepcie, bezpečnostnú službu, údržbu a opravy. V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté aj náklady na prenájom dočasného

calendar which forms an inseparable part of this Contract (Appendix No. 2). The Client undertakes to pay the agreed rental fee in monthly payments to the account of the Provider, stated on the title page of this Contract. VAT will be added to this amount in the amount required by the valid legal regulations of the Slovak Republic. In case the working stations and/or parking places are used only for a portion of a month, the rental fee shall be paid in a proportional amount. The Parties also agreed that due to the increased initial costs, the first monthly rent payment will be an increased amount as set out in the payment calendar which forms Annex No. 2 to this Contract.

2. The payment calendar for the rental fee for the Subject of Rental, prepared in accordance with Section 71 subsection 3 item a) of the Act No. 222/2004 coll. on the Value Added Tax, as amended, forms Appendix 2 of this Contract. The payment calendar for the rental fee will be prepared by the Provider every calendar year and the Provider must deliver such calendar to the Client not later than on the payment date of the last rental installment for the previous year. In case the Client notifies changes to the used working station and/or parking places as provided in Article I, paragraph 4 hereof, the Provider shall prepare amended payment calendar for the rental fee and shall deliver such calendar to the Client not later than fifteen (15) days before the next payment date.
3. The agreed rental fee does include costs for heating and hot water, water rates, consumption of electricity in the rented areas, energy for common areas of the building, disposal of waste or other services related to the use of the rented areas (including cleaning of the rented areas), cleaning of common areas, front desk services, security service, maintenance and repair. The agreed rental fee also includes costs for rental of temporary equipment specified in Article I. Any services, works or supplies requested by the Client which are not included in the agreed

zariadenia uvedeného v článku I. Akékoľvek služby, práce alebo dodávky požadované Klientom, ktoré nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom, budú Klientovi fakturované na základe skutočných nákladov na tieto služby, práce alebo dodávky vynaložených Poskytovateľom.

- Okrem dohodnutého nájomného sa Klient zaväzuje zaplatiť Poskytovateľovi dohodnuté náklady na prípravu priestorov pre Klienta v dohodnutej výške 16.052,16 EUR bez DPH. K tejto sume bude pripočítaná DPH vo výške požadovanej platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Dohodnuté prípravné náklady budú uhradené na účet Poskytovateľa, pričom splatnosť platby je 14-ty deň od účinnosti tejto Zmluvy.
- V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo iných finančných plnení vyplývajúcich z užívania Predmetu nájmu Klientom alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy, je Klient povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky (ďalej len "ECB") zvýšenej o deväť percent (9 %) p.a. (ročne). Úrok z omeškania určený podľa predchádzajúcej vety sa uplatňuje počas celej doby omeškania.

#### **IV. Doba nájmu**

- Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá začína plynúť odo dňa účinnosti Zmluvy za predpokladu splnenia požiadaviek na riadne odovzdanie a prevzatie podľa článku I, odsek 5 a končí 31. augusta 2025.
- Túto Zmluvu možno ukončiť dohodou oboch Zmluvných strán; v opačnom prípade nájomný vzťah zaniká (i) uplynutím doby, na ktorú bol uzatvorený, alebo uplynutím predĺženej doby nájmu podľa odsekov 1 a 2 tohto článku, (ii) zánikom Zmluvy s vlastníkom, (iii) zánikom Investičnej Zmluvy podpísanej medzi Zmluvnými stranami dňa 1. júla 2022, (vi) výpoveďou zo strany

rental fee will be invoiced to the Client based on the real costs of such services, works or supplies incurred by the Provider.

- In addition to the agreed rental fee, the Client undertakes to pay to the Provider the agreed preparatory costs for the preparation of the Premises for the Client in the agreed amount of 16,052.16 EUR excluding VAT. VAT will be added to this amount in the amount required by the valid legal regulations of the Slovak Republic. The agreed preparatory costs will be paid to the account of the Provider, with a payment being due on the 14<sup>th</sup> day from the effectiveness of this Contract.
- In case there is a delay in payment of the rental fee or any other financial payments arising from the use of the Subject of Rental by the Client or arising from this Contract, the Client is liable for interest due to the delay in payment in the amount of the base interest rate of the European Central Bank (hereinafter only as the "ECB") plus nine percent (9 %) p.a. (per annum). The interest rate for the delay in payment as determined in the previous sentence shall apply during the whole period of delay.

#### **IV. Rental period**

- This Contract is concluded for a definite period commencing on the day of effectiveness of the Contract subject to fulfillment of due hand over and receipt requirements as provided in Article I, paragraph 5 and expiring on 31 August 2025.
- This Contract can be terminated by the agreement of both Parties; otherwise the rental relationship will terminate (i) upon lapse of the period for which it was concluded, or lapse of an extended rental period in accordance with paragraphs 1 and 2 of this Article, (ii) upon the termination of the Owner contract, (iii) upon termination of the Investment Agreement, signed between the Parties on 1 July 2022, (vi) upon termination by the Provider or the Client based on the

Poskytovateľ a alebo Klienta na základe dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch alebo (v) odstúpením od tejto Zmluvy na základe dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch. Klient má právo na predĺženie Zmluvy (opciu) minimálne na 3 mesiace a maximálne na 12 mesiacov, ak to písomne potvrdí najneskôr dva (2) mesiace pred uplynutím aktuálneho obdobia nájmu.

3. Poskytovateľ môže Zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Klient je oprávnený písomne vypovedať Zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. V prípade, že Klient poruší povinnosti uvedené v článku V. ods. 2 a 5 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote pätnástich (15) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Poskytovateľ a a v prípade, že Klient mešká s úhradou nájomného alebo úhradou za služby spojené s nájmom viac ako jeden mesiac a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote pätnástich (15) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Poskytovateľ a, je výpovedná lehota desať (10) dní. Uvedená lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo doručené oznámenie o odstúpení od Zmluvy.

4. Po ukončení Zmluvy je Klient povinný odovzdať Predmet nájmu a jeho vybavenie Poskytovateľovi bez akéhokoľvek

reasons stated in this Contract or in the applicable legal rules or (v) upon withdrawal from this Contract based on the reasons stated in this Contract or in the applicable legal rules. The Client has right to extend the Contract (option) up to minimum 3 months and maximum 12 months, if confirmed in written form prior to two (2) months before lapse of the pending rental period.

3. The Provider can only terminate (in Slovak: *vypovedať*) the Contract in writing for the reasons stated in Section 9 subsection 2 of the Act No. 116/1990 Coll. on Lease and Sublease of Non-residential Premises, as amended. The Client is authorized to terminate (in Slovak: *vypovedať*) the Contract in writing only for the reasons stated in Section 9 subsection 3 of the Act No. 116/1990 Coll. on Lease and Sublease of Non-residential Premises. The notice period is 3 months and commences on the first day of the month following the month of delivery of the written notice to the other Party. In case the Client violates obligations stated in Article V. paragraphs 2 and 5 and it does not remedy such violation even within an additional period of fifteen (15) working days after delivery of the Provider's written notice and in case the Client is late by more than one month with payment of the rental or payment for services related to the rental and it does not remedy such violation even within an additional period of fifteen (15) working days after delivery of the Provider's written notice, the notice period is ten (10) days. The said period commences on the first day of the month following the month in which the notice regarding withdrawal from the Contract was delivered.

4. After termination of the Contract, it is the Client's obligation to handover the Subject of Rental and its equipment to the Provider without any damage and in the condition in which it was received (including with the removed Permitted Modifications (as defined



poškodenia a v stave, v akom ho prevzal (vrátane odstránených Povolených úprav (ako sú definované nižšie), ktoré Klient vykonal), s prihliadnutím na bežnú amortizáciu a bežné opotrebenie. Klient je povinný vrátiť všetky kľúče a prístupové kódové karty, ktoré dostal od Poskytovateľa. O odovzdaní/prevzatí bude vyhotovený protokol, ktorý podpíšu obe Zmluvné strany.

5. Ak Klient poruší svoju povinnosť odovzdať Predmet nájmu podľa predchádzajúceho odseku a medzi Zmluvnými stranami nedošlo k inej dohode, Poskytovateľ je oprávnený uviesť Predmet nájmu do takého stavu sám na náklady Klienta. To zahŕňa právo Poskytovateľa vstúpiť do Predmetu nájmu a premiestniť veci Klienta na primerané miesto tak, aby nedošlo k ich poškodeniu. Klient udeľuje Poskytovateľovi výslovný súhlas na vstup do Predmetu nájmu po skončení nájmu a nakladanie s vecami nachádzajúcimi sa v Predmete nájmu v súlade s ustanoveniami tohto odseku a na riziko a náklady Klienta.

6. Klient je ďalej oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak z dôvodu na strane Poskytovateľa nedôjde k odovzdaniu Predmetu nájmu Klientovi podľa článku I, ods. 5, do dátumu začatia plnenia uvedeného v článku IV, odsek 1.

#### **V. Práva a povinnosti klienta**

1. Klient sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s článkom II. tejto Zmluvy na administratívne činnosti súvisiace s výkonom podnikateľskej činnosti v rozsahu podnikateľského oprávnenia Klienta obvyklým spôsobom a zároveň sa zaväzuje, že nebude zasahovať do práv iných osôb užívajúcich priestory, v ktorých sa Predmet nájmu nachádza - Klient sa zaväzuje najmä nespôsobovať týmto osobám ťažkosti nadmerným hlukom, vibráciami, zápachom, prachom a nečistotami. Klient sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy v

below) that the Client carried out), taking into account normal depreciation and ordinary wear and tear. The Client must return all keys and access code cards which he received from the Provider. A protocol regarding handover/receipt will be prepared and signed by both Parties.

5. If the Client violates its obligation to hand over the Subject of Rental as provided in previous paragraph and no other agreement has been reached between the Parties, the Provider is entitled to bring the Subject of Rental into such a condition itself at the expense of the Client. This includes the Provider's right to enter the Subject of Rental and move the items of the Client to an adequate location so as not to damage them. The Client provides express consent for the Provider to enter the Subject of Rental after the end of the lease and dispose of the items located in the Subject of Rental in accordance with the provisions of this paragraph and at the risk and cost of the Client.

6. The Client is further entitled to withdraw from this Contract if due to a reason on the part of the Provider, the Subject of Rental is not handed over to the Client as provided in Article I, paragraph 5, by the commencement date set out in Article IV, paragraph 1.

#### **V. Rights and obligations of the Client**

1. The Client undertakes to use the Subject of Rental in accordance with Article II. of this Contract for administration activities related to performance of business activities within the scope of the Client's business authorization in the normal way and, at the same time, not to affect the rights of other persons using the premises in which the Subject of Rental is located – the Client mainly undertakes not to cause inconveniences to such persons via excessive noise, vibration, odor, dust and dirt. The Client undertakes to adhere to

súvislosti s užívaním Predmetu nájmu (napr. protipožiarne opatrenia, bezpečnostné a hygienické predpisy a pod.) Ak o to Klient požiada a po predchádzajúcom súhlase Vlastníka, Poskytovateľ sa zaväzuje umiestniť sídlo Klienta počas trvania tejto Zmluvy v Predmete nájmu a tiež potom poskytne Klientovi súčinnosť pri získavaní príslušných súhlasov z tohto dôvodu (napr. súhlas Vlastníka), aby adresa nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, bola zapísaná ako adresa sídla Klienta v príslušných registroch (evidenciách) vrátane obchodného registra a živnostenského registra.

2. Klient nie je oprávnený prenajať predmet tejto Zmluvy tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Poskytovateľa a Vlastníka.
3. Klient sa zaväzuje umožniť Poskytovateľovi prístup k Predmetu nájmu po predchádzajúcej dohode a v obvyklom čase počas pracovného dňa a vždy za prítomnosti Klienta, za účelom vykonania príslušných opráv a údržby a za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu dvakrát ročne. Poskytovateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia, bez prítomnosti Klienta, len v prípade havarijnej situácie spôsobujúcej ohrozenie celého Predmetu nájmu, o čom je Poskytovateľ povinný bezodkladne informovať Klienta.
4. Drobné opravy a bežnú údržbu nebytového priestoru v rozsahu 100 EUR bez DPH v každom jednotlivom prípade vykonáva a hradí Klient. Klient je povinný informovať Poskytovateľa v dostatočnom časovom predstihu o potrebe vykonania iných ako bežných opráv; o potrebe vykonania havarijných opráv je Klient povinný bezodkladne informovať Poskytovateľa, inak Klient zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Poskytovateľovi vznikne. Ak Poskytovateľ tieto opravy nevykoná v lehote uvedenej v oznámení

generally binding regulations in respect of its use of the Subject of Rental (e.g. fire safety measures, security and hygiene regulations, etc.). If the Client requests and subject to the prior approval from the Owner, the Provider agrees to place the Client's registered office during the duration of this Contract in the Subject of Rental and also then shall assist the Client in obtaining the respective consents therefore (such as consent from the Owner) that the address of the real estate in which the Subject of Rental is located be entered as the address of the Client's registered office in the relevant registers (records), including the Commercial Register and the Trade Register.

2. The Client is not authorized to lease the subject of this Contract to a third party without the prior agreement of the Provider and the Owner.
3. The Client undertakes to allow the Provider to access the Subject of Rental subject to prior agreement and during the usual hours of the working day and always in the presence of the Client, in order to perform appropriate repairs and maintenance and in order to inspect the condition of the Subject of Rental twice per annum. The Provider is authorized to enter the Subject of Rental without notice, without the presence of the Client, only in case of emergency causing danger to the entire object of which the Provider is obliged to inform the Client without delay.
4. Small repairs and normal maintenance of the non-residential space, within the range of 100 EUR excluding VAT in each individual case, is carried out and paid by the Client. The Client must inform the Provider sufficiently in advance of the necessity to carry out other than normal repairs; the Client must immediately inform the Provider of the necessity to perform emergency repairs, otherwise the Client is responsible for any damage which is caused to the Provider due to not meeting this obligation. If the Provider

Klienta, je Klient oprávnený vykonať opravy na vlastné náklady a je oprávnený započítať tento záväzok týkajúci sa nákladov vynaložených na opravy s najbližším nasledujúcim nájomným. Poskytovateľ nezodpovedá za údržbu a opravy akýchkoľvek zariadení, ktoré sú prevádzkované samostatne Klientom - všetky náklady s nimi spojené sú zodpovednosťou Klienta.

5. Poskytovateľ sleduje a zabezpečuje, aby Vlastník vykonal a splnil úpravy a vybavenie priestorov, ako bolo dohodnuté medzi Zmluvnými stranami a Vlastníkom a ako je bližšie opísané v Prílohe 3.
6. Klient je oprávnený na základe súhlasu Vlastníka vykonať menšie úpravy, ako je uvedené v Prílohe 4 (ďalej len "**Povolené úpravy**").
7. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Poskytovateľa nie je Klient oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny na Predmete nájmu s výnimkou Povolených úprav. Porušenie tohto ustanovenia oprávňuje Poskytovateľa vypovedať Zmluvu.
8. Povinnosťou Klienta je bezodkladne informovať Poskytovateľa o akejkoľvek škode na Predmete nájmu po tom, čo ju Klient zistí, a zároveň prijať všetky potrebné opatrenia na zabránenie ďalším škodám. Klient zodpovedá za všetky škody súvisiace s nesplnením vyššie uvedenej povinnosti.
9. Klient zodpovedá za škody na Predmete nájmu a zariadení v rámci Predmetu nájmu spôsobené vlastnou činnosťou v súvislosti s jeho užívaním.
10. Klient má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak pre vady, ktoré nezavinil, nemohol Predmet nájmu užívať vôbec alebo len v obmedzenom rozsahu. Ak Klient nemohol užívať Predmet nájmu pre prekážky zavinené Poskytovateľom, je Klient oprávnený požadovať Zmluvnú pokutu vo

does not carry out these repairs within the period stated in the Client's notice, the Client is authorized to carry out repairs at his own cost and is authorized to offset this liability regarding costs spent for repairs against the closest following rental fee. The Provider is not responsible for maintenance and repair of any installations which are operated separately by the Client – all costs related to these are the Client's responsibility.

5. The Provider shall follow up and secure that the Owner performs and fulfills the adjustments and fittings of the Premises, as agreed between the Parties and the Owner and as further described in Appendix 3.
6. The Client is authorized, by concurrence from the Owner, to carry out smaller modifications, as specified in Appendix 4 (hereinafter as the "**Permitted Modifications**").
7. Without the Provider's prior written agreement, the Client is not authorized to carry out construction or any other significant modification to the Subject of Rental except for the Permitted Modifications. Violation of this provision gives the Provider authorization to terminate the Contract.
8. It is the Client's obligation to immediately inform the Provider of any damage to the Subject of Rental after ascertained by the Client and, at the same time, to take all necessary measures to avoid further damage. The Client is responsible for all damage related to non-fulfilment of the abovementioned obligation.
9. The Client is responsible for damage to the Subject of Rental and equipment within the Subject of Rental caused by his own actions, in relation to its use.
10. The Client is entitled to a proportionate discount on the rental fee if, due to defects which he did not cause, he could not use the Subject of Rental at all or only to a limited extent. If the Client could not use the Subject of Rental due to obstacles attributable to the

výške zodpovedajúcej dennému nájomnému (mesačné nájomné delené počtom dní príslušného mesiaca) za každý deň, počas ktorého Klient nemohol Predmet nájmu užívať.

11. Klient je povinný oboznámiť sa s prevádzkovým poriadkom, požiarными predpismi a ostatnými všeobecne záväznými predpismi vzťahujúcimi sa na stavebný objekt vrátane Predmetu nájmu.
12. Klient sa zaväzuje rešpektovať pokyny Vlastníka upravujúce prevádzku činností v AUPARK TOWER vo všeobecnosti tak, ako sa vzťahujú na všetkých užívateľov priestorov v AUPARK TOWER, ktoré sú obsiahnuté v Prevádzkovom poriadku, ktorý tvorí prílohu č. 3 Zmluvy s vlastníkom a Prílohu č. 5 tejto Zmluvy.

## **VI. Práva a povinnosti Poskytovateľa**

1. Poskytovateľ poskytuje Klientovi nerušené užívanie Predmetu nájmu a neobmedzený prístup k Predmetu nájmu počas 24 hodín denne, počas pracovných dní, víkendov a sviatkov. Poskytovateľ je riadne oprávnený (aj zo strany Vlastníka) na poskytovanie všetkých služieb Klientovi podľa tejto Zmluvy.
2. Pri odovzdaní Predmetu nájmu odovzdá Poskytovateľ Klientovi všetky potrebné kľúče a prístupové karty na vstup do budovy, Predmetu nájmu vrátane parkoviska.
3. Klient berie na vedomie, že administratívna budova, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, je poistená. Poskytovateľ nezodpovedá za majetok Klienta umiestnený a inštalovaný v Predmete nájmu. Klient si poisťuje všetok svoj majetok a riziká na vlastné náklady.
4. Poskytovateľ zodpovedá za všetky technické opravy, stavebné úpravy a zmeny

Provider, the Client is entitled to claim a contractual penalty in amount corresponding to daily rental fee (monthly rental fee divided by number of days of the respective month) per every day the Client could not use the Subject of Rental.

11. The Client is obliged to familiarize himself with the rules of operation, fire safety regulations and other generally binding regulations applicable to the building object including the Subject of Rental.
12. The Client undertakes to respect the instructions of the Owner regulating the operation of activities within AUPARK TOWER in general as they apply to all users of premises in AUPARK TOWER, which shall be comprised in the Operating Code that forms Annex No. 3 to the Owner Contract and Appendix No. 5 to this Contract.

## **VI. Rights and obligations of the Provider**

1. The Provider provides the Client with undisturbed use of the Subject of Rental and unlimited access to the Subject of Rental for 24 hours per day, during working days, weekends and during bank holidays. The Provider is duly authorized (including from the Owner) to provide all the services to the Client under this Contract.
2. When handing over the Subject of Rental, the Provider hands over all necessary keys and access code cards for entry to the building, the Subject of Rental, including the parking area, to the Client.
3. The Client acknowledges that the administration building, in which the Subject of Rental is situated, is insured. The Provider is not responsible for the Client's property situated and installed in Subject of Rental. The Client insures all his property and risks at his own expense.
4. The Provider is responsible for all technical repairs, building modifications and changes

technického vybavenia v priestoroch Predmetu nájmu.

5. Poskytovateľ sa v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zaväzuje plniť alebo zabezpečiť plnenie úloh vyplývajúcich z § 4, resp. § 5.
6. Poskytovateľ je povinný riadne dodržiavať svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy s vlastníkom tak, aby Zmluvný vzťah a práva Klienta vyplývajúce z tejto Zmluvy neboli žiadnym spôsobom ohrozené alebo znemožnené, najmä aby nedošlo k predčasnému ukončeniu Zmluvy s vlastníkom zo strany Vlastníka z dôvodov na strane Poskytovateľa.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Písomné dokumenty oboch Zmluvných strán súvisiace s nájomným vzťahom sa doručujú osobne proti podpisu alebo poštou na adresu uvedenú na prvej strane tejto Zmluvy, ak nie je v tejto Zmluve na účely doručovania písomných dokumentov uvedené inak. Na účely tejto Zmluvy sa písomná dokumentácia považuje za doručенú aj vtedy, ak si ju adresát nevyzdvihne na pošte v odbernej lehote. V takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň, keď pošta vrátila zásielku ako nedoručiteľnú, pretože adresát sa na tejto adrese už nezdržoval.
2. Práva a povinnosti Zmluvnej strany vyplývajúce z tejto Zmluvy je možné previesť na tretiu osobu len na základe Zmluvy o prevode práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy podpísanej medzi Klientom, Poskytovateľom a tretou osobou.
3. Zmluvné strany sa v súlade s § 3 zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov dohodli, že všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy vrátane jej platnosti a výkladu budú s konečnou platnosťou riešené v rozhodcovskom konaní podľa Rokovacieho

of the technical equipment in the areas of the Subject of Rental.

5. In accordance with the Fire Protection Act No. 314/2001 Coll., as amended, the Provider undertakes to perform or procure performance of the tasks arising from § 4 and § 5 respectively.
6. The Provider shall duly observe its obligations under the Owner Contract so that the contractual relationship and the rights of the Client hereunder are not in any way jeopardized or disabled, in particular that the Owner Contract is not terminated prematurely by the Owner due to reasons attributable to the Provider.

## VII. Final provisions

1. Written documents from both Parties related to the rental relationship should be delivered personally against a signature or by post to the address stated on the first page of this Contract, unless otherwise stated in this Contract for the purposes of delivering the written documents. For the purposes of this Contract, written documentation is also considered as delivered if the addressee does not collect it from the post office within the collection period. In such case, the date of delivery is considered to be the date when the post was returned by the post office as undeliverable since the addressee was no longer at that address.
2. The rights and obligations of the Party arising from this Contract can only be transferred to a third party on the basis of an agreement regarding transfer of rights and obligations arising from this Contract signed between the Client, the Provider and the third party.
3. Parties agreed, in accordance with the Section 3 of Act No. 244/2002 Coll. on Arbitration, as amended, that all disputes arising from this Contract including its validity and interpretation shall finally be resolved in

poriadku Rozhodcovského súdu Slovenskej advokátskej komory. Počet rozhodcov je jeden (1). Rozhodcovský súd postupuje v súlade s platnými právnymi predpismi a svojím Rokovacím poriadkom. Jazykom rozhodcovského konania je anglický jazyk a rozhodným právom pre spor je slovenské právo.

4. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch originálnych vyhotoveniach v slovenskom jazyku a v dvoch originálnych vyhotoveniach v anglickom jazyku, pričom každá Zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie v slovenskom jazyku a jedno vyhotovenie v anglickom jazyku. V prípade akýchkoľvek rozdielov medzi jazykovými verziami je rozhodujúca anglická verzia.
5. Zmeny alebo dodatky k tejto Zmluve sa môžu vykonať len na základe písomného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva musí byť zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, aby nadobudla účinnosť. Za takéto zverejnenie bez zbytočného odkladu zodpovedá Poskytovateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich Zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že túto Zmluvu podpisujú slobodne a vážne, že prejavy ich vôle sú absolútne, nekonajú pod nátlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, že obsahu tejto Zmluvy plne rozumejú a súhlasia s ním, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

arbitration under the Rules of Procedure of the Arbitration Court of the Slovak Bar Association. The number of arbitrators shall be one (1). The arbitration court proceeds in accordance with the applicable laws and its Rules of Procedure. The language of the arbitration shall be English and the law applicable to the dispute shall be the Slovak law.

4. This Contract was executed in two original copies in Slovak version and two original copies in English version, each Party is to receive one Slovak and one English copy. In case of any discrepancies between the language versions, the English version shall prevail.
5. Changes or amendments to this Contract may only be carried out by a written amendment signed by both Parties.
6. The Contract becomes valid on the date of signature by both Parties. The Parties take into account that this Contract must be published in the Central Register of Contracts (*Centrálny register zmlúv*) to become effective. The Provider shall be responsible for such publishing without undue delay.
7. The Parties declare that their contractual freedom is not limited and that they sign this Contract freely and seriously and that expressions of their will are absolute, they are not acting under pressure or in apparently disadvantageous conditions, that they fully understand and agree with the content of this Contract and as confirmation of this, they attach their signatures.

Prílohy:

Č. 1 – Odovzdávací protokol

č. 2 – Splátkový kalendár (nájomné)

Č. 3 – Úpravy a vybavenie, ktoré má vykonať Vlastník

č. 4 – Povolené úpravy

Č. 5 – Prevádzkový poriadok

*[Nasleduje podpisová strana]*

Appendices:

No. 1 - Handover protocol

No. 2 - Payment calendar (rental fee)

No. 3 - Adjustments and fittings to be made by Owner

No. 4 – Permitted modifications

No. 5 - Operating Code

*[Signature page follows]*

V/in ....., dňa/on .....

V/in....., dňa/on .....

**Mgr. Ing. Miloslav Durec**

konateľ

Managing Director

**Pernilla Heidenvall**

konateľ

Executive Director

**Per Ansgar**

konateľ

Executive Director

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Podpis Poskytovateľa

Podpis Klienta