

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. NZ/100/003/2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.

sídlo: Palisády 31, 811 06 Bratislava

zastúpený: Ing. Marek Černý – predseda
predstavenstva
Ing. Boris Šturc, CSc. – člen
predstavenstva
Ing. Norbert Part – člen
predstavenstva

IČO: 35 822 163

DIČ: 2021595378

IČ DPH: SK2021595378

bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: 4040186303/3100

IBAN: SK79 3100 0000 0040 4018 6303

zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo:
2834/B

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: EDYN n.o.

sídlo: Štefánikova 7242/6A, 811 05

Bratislava – Staré Mesto

zastúpený: Ing. Michal Kovács, PhD. – riaditeľ

IČO: 53493923

DIČ: 2121384089

IČ DPH: nie je platiteľ DPH

bank. spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2943124577/1100

IBAN: SK20 1100 0000 0029 4312 4577

zapísaný v: registri neziskových mimovládnych
organizácií vedenom Ministerstvom
vnútra Slovenskej republiky,
registračné číslo:
OVVS-142733/562/2020-NO

e-mailová adresa: mkovacs@edyn.eu

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné
strany“, jednotlivito ako „zmluvná strana“)

za nasledovných podmienok:

CONTRACT OF LEASE

No. NZ/100/003/2023

concluded under Act No. 116/1990 Coll. on lease and sublease of non-residential premises as amended together with Article 663 et seq. of the Act No. 40/1964 Coll. Civil Code as amended (hereinafter referred to as the “Contract”)

between the Contracting Parties:

1. Lessor:

Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.

Registered seat: Palisády 31, 811 06 Bratislava

Represented by: Ing. Marek Černý – Chairman of
the Board
Ing. Boris Šturc, CSc. – Member
of the Board
Ing. Norbert Part – Member of
the Board

Company ID No.: 35 822 163

Tax ID. No.: 2021595378

VAT ID No.: SK2021595378

Bank: Prima banka Slovensko, a.s.

Account Number: 4040186303/3100

IBAN: SK79 3100 0000 0040 4018 6303

Registered in: the Business Register of
the District Court Bratislava I,
section: Sa, file No.: 2834/B

(hereinafter referred to as the „Lessor”)

and

2. Lessee: EDYN n.o.

Registered seat: Štefánikova 7242/6A, 811 05

Bratislava – Staré Mesto

Represented by: Ing. Michal Kovács, PhD. –
Director

Company ID No.: 53493923

Tax ID. No.: 2121384089

VAT ID No.: is not a VAT payer

Bank: Tatra banka, a.s.

Account Number.: 2943124577/1100

IBAN: SK20 1100 0000 0029 4312 4577

Registered in: Non-governmental and non-
profit organizations Register of
Ministry of Interior of the
Slovak Republic,
registration No.:
OVVS-142733/562/2020-NO

e-mail address: mkovacs@edyn.eu

(hereinafter referred to as the „Lessee”)

(Lessor and Lessee hereinafter referred to as
“Contracting Parties”, individually to as
“Contracting Party”)

under the following conditions:

**Článok 1
PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na 2. nadzemnom podlaží Administratívneho centra DIPLOMAT, budova so súpis. č. 5029, situovaného na ul. Palisády 29/A v Bratislave, vybudovaná na pozemkoch registra „C“ parc. č. 2648/11, parc. č. 2648/12, parc. č. 2648/14, parc. č. 2648/15 a parc. č. 2648/16, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spolu vo výmere: 923 m² (ďalej aj ako „*AC DIPLOMAT*“ alebo „*nehnutelnosť*“), katastrálne územie: Staré Mesto, obec: Bratislava, okres: Bratislava I, zapísaného na liste vlastníctva č. 8024, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ je tiež výlučným vlastníkom vnútorných parkovacích miest č. 99, 100 nachádzajúcich sa na -4 podlaží v podzemnej garáži budovy AC DIPLOMAT (ďalej len ako „*Garáž*“), zapísanej na liste vlastníctva č. 8024, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že budova AC DIPLOMAT spĺňa všetky požiadavky na nehnuteľnosti podľa právneho poriadku Slovenskej republiky a potvrdzuje, že je výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v odseku 4 tohto článku zmluvy.
4. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je:
 - 4.1. nezariadený nebytový priestor o rozlohe 107,44 m², ktorý pozostáva z miestností č. 2.49, 2.47, 2.46, 2.39 a 2.40, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží v budove AC DIPLOMAT (ďalej len ako „*Nebytový priestor*“), spolu so zdieľanými (spoločnými) priestormi (sociálne zariadenia, kuchynka) s rozlohou 11,86 m² (pomeru k celku, ďalej len ako „*zdieľané priestory*“), ako je vyznačené v *prílohe č. 1* tejto zmluvy, ktorú tvorí pôdorys Nebytového priestoru a zdieľaných priestorov,
 - 4.2. dve parkovacie miesta č. 99 a 100 nachádzajúce sa na -4 podlaží v Garáži budovy AC DIPLOMAT – vchod z ulice Palisády (ďalej len ako „*Parkovacie miesta*“; Nebytový priestor, zdieľané priestory a Parkovacie miesta ďalej

**Article 1
SUBJECT OF LEASE**

1. The Lessor is the sole owner of the non-residential premises situated on the 2. floor of the Administration Centre DIPLOMAT, building with the registered No. 5029, situated at the street Palisády 29/A in Bratislava, built on the plot of register C with the plot No. 2648/11, 2648/12, 2648/14, 2648/15 and 2648/16, type of land: built-up areas and courtyards (hereinafter referred to as the „*AC DIPLOMAT*“ or „*real estate*“), cadastral area: Staré Mesto, village: Bratislava, district: Bratislava I, written in the List of Titles No. 8024 maintained by the Cadastral Department of the District Office Bratislava.
2. The Lessor is also the sole owner an indoor - garage parking spaces No. 99 and 100 located at -4 floor in the building of the AC DIPLOMAT (hereinafter referred to as the „*Garage*“), written in the List of Titles No. 8024 maintained by the Cadastral Department of the District Office Bratislava.
3. The Lessor declares that the building AC DIPLOMAT meets all requirements for real estate under the law of the Slovak Republic and confirms that it is the sole owner of the Subject of the Lease specified in paragraph 4 of this Article.
4. The subject matter of the lease according to this Contract is:
 - 4.1. unfurnished non-residential premises with the surface area of 107.44 sq. m, consisting of rooms No 2.49, 2.47, 2.46, 2.39 and 2.40, located on the 2. floor in the building AC DIPLOMAT (hereinafter referred to as the „*Non-residential premises*“), together with common premises (social facilities, kitchen) with the surface area of 11.86 m² (ratio to the whole; hereinafter referred to as the „*Common premises*“) as it is stated in the *Annex No. 1* to this Contract, which creates the ground plan of the Non-residential premises and Common premises,
 - 4.2. two parking spaces No. 99 and 100 located at -4 floor in the Garage of the building AC DIPLOMAT, entrance from Palisady street (hereinafter referred to as the „*Parking spaces*“; the Non-residential premises, the Common premises and the Parking spaces

spoločne ako „Predmet nájmu“).

Článok 2 ÚČEL NÁJMU

1. Účelom nájmu Nebytového priestoru je jeho využitie na kancelárske účely pre vlastnú potrebu nájomcu v súvislosti s činnosťou súvisiacou s účelom neziskovej organizácie, ďalej na účely skladovania kancelárskeho vybavenia, ktoré súvisí s administratívnou činnosťou nájomcu a tiež na reprezentatívne účely nájomcu. Účelom nájmu zdieľaných priestorov je ich užívanie v súvislosti s prenájmom Nebytového priestoru, pričom ich užívanie zo strany nájomcu bude zdieľané, t. j. bude ich užívať spolu s inými klientmi prenajímateľa – nájomcami vedľajších priestorov.
2. Účelom nájmu Parkovacích miest je zabezpečenie parkovania pre motorové vozidlá nájomcu a jeho zamestnancov alebo klientov. Parkovacie miesta môžu byť využívané výhradne pre samohybné vozidlá určené na bežnú prevádzku, s vylúčením vozidiel s pohonom na LPG.
3. Prenajímateľ odovzdáva Predmet nájmu nájomcovi k dohodnutému užívaniu a v stave, ktorý zodpovedá účelu podľa odseku 1 a 2 tohto článku zmluvy.
4. Nájomca sa pred podpisom tejto zmluvy osobne oboznámi so stavom nehnuteľnosti a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom nehnuteľnosti a Predmetu nájmu ku dňu podpisu tejto zmluvy.

Článok 3 DOBA NÁJMU A FORMY JEHO UKONČENIA

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú. Dohodnutá doba nájmu začína dňa **01. apríla 2023** a končí dňa **31. marca 2024**.
2. Písomným dodatkom k tejto zmluve je možné nájomný vzťah predĺžiť o ďalšie dohodnuté obdobie, ak nájomca o predĺženie písomne požiada najneskôr 30 dní pred uplynutím pôvodnej dohodnanej doby nájmu a za podmienky, že sa zmluvné strany dohodnú na výške nájomného pre toto obdobie.

hereinafter together referred to as “Subject of Lease”).

Article 2 PURPOSE OF THE LEASE

1. The purpose of the lease of the Non-residential premises is its utilization as an office for activities of the Lessee related to the purpose of the nonprofit organization. Furthermore, for the purpose of storing office equipment related to the Lessee's administrative activity and also for representative purposes of the Lessee. The purpose of the lease of the Common premises is its utilization in connection with the lease of Non-residential premises, whereas their utilization shall be shared, i.e. the Lessee shall use the Common premises with other clients of the Lessor – lessees of other premises.
2. The Parking spaces may be used only for the purpose of parking the Lessee's motor vehicles and its employees or clients, exclusively for self-propelled vehicles intended for normal operation, excluding LPG-powered vehicles.
3. The Lessor hands over the Subject of Lease to the Lessee in a condition suitable for agreed use and in a condition corresponding to the purpose according to paragraph 1 and 2 of this Article.
4. Before signing of this Contract, the Lessee has personally acquainted himself with the condition of the real estate and the Subject of Lease by local inspection and declares that he is fully acquainted with the legal and technical condition of real estate and the Subject of Lease as of the date of signing this Contract.

Article 3 TERM OF LEASE AND FORMS OF ITS TERMINATION

1. The lease is made for a limited period of time. The term of lease shall start on **1st April 2023** and shall end on **31st March 2024**.
2. The lease may be extended by another agreed period of time, under a condition that the Lessee asks for the extension within 30 days prior to termination of the originally agreed term of this Contract at the latest and subject to the condition that the Contracting Parties have agreed on the fee for use for the extended period of lease.

3. Nájomný vzťah môže skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu: a) písomnou dohodou zmluvných strán, b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, avšak výlučne z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6 tohto článku zmluvy alebo z dôvodu uvedeného v článku 7 odsek 1 tejto zmluvy, c) písomným odstúpením od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa podľa odseku 7 tohto článku zmluvy. 4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, s výnimkou výpovedného dôvodu uvedeného v odseku 5 písm. b) tohto článku zmluvy, kde platí tam uvedená výpovedná lehota. 5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak: a) nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s užívaním Nebytového priestoru a zdieľaných priestorov v takomto prípade však zmluva zaniká uplynutím 10-dňovej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcovi a v tejto lehote je nájomca povinný Predmet nájmu i vypratať a odovzdať prenajímateľovi, c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu alebo do Predmetu nájmu s jeho súhlasom vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy, d) nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, e) nájomca vykonal stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo jeho častí, na ktoré nemal predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. 6. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu: a) ak stratí spôsobilosť činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bude zrušené, b) ak sa Predmet nájmu stane nespôsobilým na prenájom bez zavinenia nájomcu,	3. The lease shall be terminated before the end of the agreed term of lease: a) by a written agreement of the Contracting Parties, b) by a written notice of either Contracting Party only for reasons stated in the paragraph 5 and 6 of this Article or for the reason stated in the Article 7 paragraph 1 of this Contract, c) by a written withdrawal from this Contract by the Lessor according to paragraph 7 of this Article. 4. The notice period shall be three months and shall begin on the first day of the month following the month in which the written notice was delivered to the other Contracting Party except the reason for termination referred to in paragraph 5 letter b) of this Article, when the notice period referred to therein applies. 5. The Lessor shall be entitled to terminate this Contract by a written notice, if: a) the Lessee uses the Subject of Lease in violation of this Contract, b) the Lessee is more than one month late with the payment of the fee for use of the Subject of Lease or with the costs for the services provided with the use of Non-residential premises and the Common premises, in this case the Contract shall expire on the 10th day from the date of delivery of the written notice to the Lessee and within this period, the Lessee shall be obliged to vacate and hand over the Subject of Lease to the Lessor, c) the Lessee or persons who use the Subject of Lease with him or enter the Subject of Lease with his consent, despite a written warning, grossly violate peace and order, or do not comply with safety or other regulations and binding standards, d) the Lessee leaves the Subject of Lease or its part for sublease without the prior written consent of the Lessor, e) the Lessee made construction modifications to the Subject of Lease or its part, for which he did not have the prior written consent of the Lessor. 6. The Lessee shall be entitled to terminate this Contract by a written notice, if: a) loses the competence for the activity for which he has leased the Subject of Lease, respectively his authorization for the activity is revoked, b) the Subject of Lease becomes ineligible for
--	--

c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z ustanovenia § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších priestorov. 7. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak: a) nájomca viac ako dva mesiace čo i len čiastočne mešká s platením nájomného za užívanie Predmetu nájmu alebo s platením úhrad za služby spojené s užívaním Nebytového priestoru a zdieľaných priestorov, b) nájomca vykonal v Predmete nájmu stavebné úpravy, na ktoré nemal predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa podľa článku 5 odsek 8 tejto zmluvy, c) nájomca poruší povinnosť podľa článku 4 odsek 11 a/alebo 13 tejto zmluvy, t. j. v dohodnutej lehote hoci aj len čiastočne neuhradí depozit alebo neuhradí prvé nájomné za užívanie Predmetu nájmu alebo prvú zálohovú platbu na prevádzkové náklady v určenej lehote, d) nájomca poruší povinnosť uvedenú v článku 4 odsek 11 tejto zmluvy, t. j. v prípade čerpania depozitu nedoplní depozit do pôvodnej výšky v lehote 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na jeho doplnenie. 8. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa odseku 7 tohto článku, táto zmluva zaniká okamihom doručenia písomného odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy nájomcovi. Za doručenie písomného odstúpenia od tejto zmluvy nájomcovi sa podľa dohody zmluvných strán považuje aj neprevzatie zásielky obsahujúcej písomné odstúpenie od tejto zmluvy nájomcom v odbernej lehote, ak bolo zaslané na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ako aj odoslanie scanu písomného odstúpenia od zmluvy na e-mailovú adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo vrátenie zásielky s poznámkou „adresát neznámy“ alebo s inou poznámkou obdobnej významu, pričom odstúpenie do tejto zmluvy sa v tomto prípade považuje za doručené dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy ak sa adresát o doručení (uložení na pošte) nedozvedel. Ak adresát odmietne	rent without the fault of the Lessee, or c) the Lessor grossly violates his obligations arising from the provisions of Article 5 section 1 of the Act No. 116/1990 Coll. on the lease and sublease of non-residential premises, as amended. 7. The Lessor shall be entitled to withdraw by written notice from this Contract, if: a) the Lessee is more than two months late, even if only partially, with the payment of the fee for use of the Subject of Lease or with the payments for services related to the use of the Non-residential premises and the Common premises, b) the Lessee made construction modifications in the Subject of Lease for which he did not have the prior written consent of the Lessor pursuant to the Article 5, paragraph 8 of this Contract, c) the Lessee breaches the obligation pursuant to the Article 4, paragraph 11 and/or paragraph 13 of this Contract, i.e. the Lessee does not pay the deposit, even if only partially within the agreed period or does not pay the first fee for the use of the Subject of Lease or the first advance payment for operating costs within the specified period, d) the Lessee breaches the obligation pursuant to the Article 4, paragraph 11 of this Contract, i.e. in the case of drawing the deposit, the Lessee will not replenish the deposit up to the original amount within 15 days from the delivery of the Lessor's request for its replenishment. 8. In the event of withdrawal from this Contract pursuant to paragraph 7 of this Article, this Contract shall terminate upon delivery of the written withdrawal of the Lessor from this Contract to the Lessee. According to the agreement of the Contracting Parties, non-acceptance of a consignment containing a written withdrawal from the Contract by the Lessee or non-acceptance of a consignment containing a written notice within the collection period, if sent to the address of the Lessee's registered seat specified in the headings of this Contract, as well as sending a scan of written withdrawal from the contract or written notice to e-mail address of the Lessee stated in the headings of this Contract, or return of the shipment with the note "addressee unknown" or with another note of a similar nature, shall be deemed as delivery of the written withdrawal even if the addressee did not learn about the
---	---

doručovanú písomnosť prevziať, považuje sa táto za doručení dňom, keď bolo prevzatie odmietnuté.

Článok 4

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

1. Za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo zmluvnými stranami dohodnuté nájomné vo výške **1 648,30 eur** (slovom: *tisícšesťstoštyridsaťosem eur a tridsať eurocentov*) vrátane DPH mesačne, ktoré pozostáva z nasledovných položiek:
 - a) nájomné za prenájom Nebytového priestoru a zdieľaných priestorov: 1 312,30 eur/mesiac bez DPH (nájom oslobodený od DPH v zmysle § 38, ods. 3 a 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov),
 - b) nájomné za prenájom Parkovacích miest v Garáži: 336,- eur/mesiac vrátane DPH (168,- eur/mesiac vrátane DPH za 1 Parkovacie miesto).
2. V nájomnom uvedenom v odseku 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté poplatky za plnenia spojené s užívaním Nebytového priestoru a zdieľaných priestorov (ďalej len ako „prevádzkové náklady“), ktoré bude nájomca hradieť formou zálohových platieb vo výške tak ako je uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí **prílohu č. 2** tejto zmluvy. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú najmä náklady na elektrickú energiu a plyn, teplo a jeho dodávku, náklady na prípravu teplej vody, náklady na studenú vodu, náklady na studenú vodu potrebnú na prípravu teplej vody, odvoz a likvidácia odpadu, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, bezpečnostná služba, náklady na upratovanie spoločných priestorov, v ktorom sa prenajatý priestor (Predmet nájmu) nachádza, revízie vyhradených technických zariadení (VTZ), pravidelné revízie a servis výťahov, letná a zimná údržba areálu, poistenie objektu. Pri zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený jednostranne primerane zmeniť výšku týchto úhrad počínajúc prvým kalendárnym mesiacom roka, ktorý nasleduje po vzniku dôvodu pre zmenu výšky úhrad. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že na zmenu výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním Nebytových priestorov a zdieľaných priestorov a s tým súvisiacej

delivery (deposit at the post office). If the addressee refuses to accept the document served, it shall be deemed to have been served on the date on which receipt was refused.

Article 4

FEE FOR USE OF THE SUBJECT OF LEASE

1. The Contracting Parties have agreed on the fee for use of the Subject of Lease according to this Contract in the amount of **EURO 1,648.30** (in words: *one thousand six hundred and forty-eight euros and thirty eurocents*) including VAT per month, which consists of the following items:
 - a) fee for use of the Non-residential premises and the Common premises: EURO 1,312.30 per month excluding VAT (lease exempt from VAT pursuant to Article 38, section 3 and 5 of Act No. 222/2004 Coll. on value added tax as amended),
 - b) fee for use of the Parking spaces in the Garage: EURO 336.- per month including VAT (EURO 168.- per month including VAT for one Parking space).
2. The fee for use as set forth in paragraph 1 of this Article excludes the costs for services provided with the use of the Non-residential premises and the Common premises (hereinafter only as „operating costs“), which will be paid by the Lessee in the form of advanced payments in the amount which is stated in an attached list – enclosure **Annex No. 2** to this Contract. Operating costs shall mean particularly electricity and gas costs, costs of heat and its supply, costs of preparation of hot water, the cost of cold water needed for hot water, the cost of cold water, waste collection and disposal, electricity consumption for the common areas, security, costs of cleaning of common areas in which the Subject of Lease is situated, revision of reserved technical equipment, regular inspections and service of elevators, summer and winter maintenance, insurance of the building. Should the circumstances that are determining the amount of costs for the services change, the Lessor shall be entitled to modify the amount paid for use of the services from the first calendar month of the year following the reason of such modification of the paid amount. For the avoidance of any doubt, the Contracting Parties agree that it is not necessary to conclude a written amendment to this Contract in order to change the amount of payments for services provided with the use of Non-residential premises and the Common premises and the

prílohy č. 2 tejto zmluvy nie je potrebné uzatvárať písomný dodatok k tejto zmluve. 3. Nájomné vo výške uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy a zálohové platby za prevádzkové náklady podľa odseku 2 tohto článku zmluvy je nájomca povinný uhrádzať v mesačných platbách vopred, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 4040186303/3100, IBAN: SK79 3100 0000 0040 4018 6303. 4. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s tým, aby mu boli faktúry vystavené na základe tejto zmluvy, zasielané výlučne elektronicky, a to na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy v časti identifikačných údajov nájomcu. Faktúra zasielaná nájomcovi v súlade s predošlou vetou bude vo formáte pdf. a dňom jej odoslania na určenú e-mailovú adresu sa bude považovať za doručenie. V prípade, ak do 10. kalendárneho dňa príslušného mesiaca nebude nájomcovi doručená faktúra podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný informovať o tom prenajímateľa. Nájomca je tiež povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o zmene e-mailovej adresy určenej na prijímanie elektronickej faktúry. Ak si nájomca nesplní niektorú z povinností podľa predošlých dvoch viet tohto odseku zmluvy, nie je oprávnený namietat' nedoručenie faktúry a platí domnienka doručenia faktúry dňom jej odoslania na určenú e-mailovú adresu. V prípade, ak nájomcovi nebola doručená faktúra v zmysle tejto zmluvy na ním určenú e-mailovú adresu, je oprávnený upovedomiť o tom prenajímateľa prostredníctvom e-mailovej správy zaslanej na adresy vlcekova@ssdz.sk a office@ssdz.sk. 5. Nevyhnutnou súčasťou príkazu k úhrade je uvedenie variabilného symbolu platby, ktorým je číslo tejto zmluvy. Platba nájomného a zálohových platieb sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná peňažným ústavom na účet prenajímateľa. 6. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním Nebytového priestoru a zdieľaných priestorov sa uskutoční na základe dodávateľských faktúr jedenkrát ročne alebo na základe faktúry prenajímateľa vystavenej po odpočte meračov za dodané služby, najneskôr do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade, že táto zmluva nebude trvať	related Annex No. 2 to this Agreement. 3. The Lessee shall settle the fee for use as set forth in paragraph 1 of this Article and advanced payments for operational costs as stated in paragraph 2 of this Article in monthly instalments in advance, following the invoice issued by the Lessor, not later than by the 15th day of the respective month to the bank account of the Lessor in Prima banka Slovensko, a.s., account No: 4040186303/3100, IBAN: SK79 3100 0000 0040 4018 6303. 4. By signing this Contract, the Lessee agrees with electronic invoices under the Contract that will be sent to the e-mail address given in the heading of this Contract in the Lessee's identification section. The invoice under previous sentence will be in pdf format and by the date of its sending to the specified e-mail address will be deemed as date of its delivery. In the event that the invoice is not delivered to the Lessee within the 10th calendar day of the relevant month, the Lessee is accordingly obliged to inform the Lessor about that. The Lessee is also required to inform the Lessor immediately of changing the specified e-mail address. If a Lessee fails to fulfill one of the obligations under the two previous sentences of this paragraph, the Lessee shall not be entitled to object to the non-delivery of the invoice, and the invoice is deemed to have been delivered on the day of its sending. In the event that the Lessee has not received the invoice in accordance with this Contract, he is entitled to notify that to the Lessor by e-mail sent to e-mail addresses vlcekova@ssdz.sk and office@ssdz.sk. 5. An inseparable part of the payment order is the statement of a variable symbol of the payment which is the number of this Contract. Payment is deemed to be paid on the date, in which it is credited to the account of the Lessor. 6. Statement of the costs for the services provided with the use of the Non-residential premises and the Common premises shall be made subject to suppliers' invoices once a year not later than 31st January of following calendar year. In case the Contract shall not take the whole calendar year, statement of costs shall be made not later than 3 months after the termination of the Contract.
--	---

celý kalendárny rok, vyúčtovanie sa uskutoční najneskôr do 3 mesiacov od skončenia platnosti tejto zmluvy.

- | | |
|--|--|
| <p>7. Ak nájomcovi vznikne na základe vyúčtovania nedoplatok, nájomca je povinný ho zaplatiť do 15 dní od doručenia výzvy na jeho zaplatenie. V prípade ak na základe vyúčtovania vznikne nájomcovi preplatok, prenajímateľ je povinný uhradiť ho nájomcovi do 30 dní od vyhotovenia vyúčtovania.</p> <p>8. V prípade, ak nájomca neuhradí riadne a včas poplatky za plnenia spojené s užívaním Nebytového priestoru a zdieľaných priestorov alebo poplatky za užívanie káblovej televízie, internetu alebo telekomunikačné poplatky (ak sú poskytované prostredníctvom prenajímateľa), je prenajímateľ oprávnený odpojiť nájomcu od dodávky predmetných plnení a služieb až do doby riadneho uhradenia príslušných poplatkov. V prípade znovupripojenia bude nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 320,- eur.</p> <p>9. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie káblovej televízie (KTV), internetu ani telekomunikačné poplatky. V prípade, ak budú tieto nájomcovi poskytované prostredníctvom prenajímateľa, bude ich hradiť prenajímateľovi na základe faktúry (refakturáciou od poskytovateľov predmetných služieb). V prípade, ak si nájomca zabezpečí KTV, telefón alebo internetové pripojenie priamo na svoje meno, prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za záväzky, povinnosti a prípadné sankcie nájomcu z titulu zmluvných vzťahov uzavretých medzi nájomcom a poskytovateľmi predmetných služieb. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky a prípadné zmluvné pokuty v prípade predčasného ukončenia zmluvy o poskytovaní služieb (KTV, telefón, internet a iné) do Predmetu nájmu z akéhokoľvek dôvodu poskytnuté nájomcovi na jeho žiadosť od poskytovateľov týchto služieb, až do ukončenia platnosti zmluvy o poskytovaní služieb. V prípade, ak poskytovateľ týchto služieb uložil povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu pre prípad porušenia zmluvy o poskytovaní služieb/predčasného ukončenia takejto zmluvy, pred zavedením takýchto služieb do Predmetu nájmu je nájomca povinný zložiť na účet prenajímateľa peňažnú zábezpeku (depozit) vo</p> | <p>7. Should an underpayment be due from the Lessee based on the reconciliation of actual costs for the supplied services after termination of the Contract, the Lessee shall be liable to settle the underpayment within 15 days of delivery of a request to pay. Should an overpayment ensue from the reconciliation of actual costs for the supplied services, the Lessor shall be liable to pay the overpayment to the Lessee within 30 days of delivery of the reconciliation.</p> <p>8. Should the Lessee settle the costs for the services provided with the use of the Non-residential premises and the Common premises or the charges for the cable TV, telecommunications and Internet services improperly or not in time (if they are provided by the Lessor), is the Lessor authorized to unplug the Lessee from the delivery of these services, until the Lessee settles these charges properly. In case of this reconnection the Lessee is obliged to settle a contractual penalty amounting to EURO 320.- to the Lessor.</p> <p>9. The fee for use excludes charges for the cable TV, telecommunications and Internet services. In case these services are provided by the Lessor, the Lessee shall settle the charges following to the invoice issued by the Lessor (by re-invoicing from the service providers). In case the Lessee provides cable TV, telecommunications and Internet services directly as a customer, the Lessor is not liable for any duties, obligations or sanctions arising from the contract relations enclosed between the Lessee and the providers of these services. The Lessee undertakes to pay to the Lessor all the charges and possible penalties (contractual penalties) for early termination of the services (cable TV, telephone, Internet, etc.) to the Subject of Lease for any reason provided by the Lessee at his request, until the end of the contract for the provision of these services. If the provider of these services has imposed an obligation to pay a contractual penalty in case of breach of the service contract/early termination of such contract, before introducing such services into the Subject of Lease, the Lessee is obliged to transfer a cash deposit (deposit) to the Lessor's bank account in the amount of the contractual penalty set by the provider of these services. In case of failure to pay such fees to the Lessor by the Lessee, the Lessor shall be</p> |
|--|--|

výške zmluvnej pokuty stanovenej poskytovateľom týchto služieb. V prípade neuhradenia týchto poplatkov nájomcom prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu týchto nedoplatkov depozit. 10. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny mesiac, je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť úhrad za užívanie Predmetu nájmu, a to podľa počtu dní trvania nájmu v danom mesiaci. 11. Nájomca sa zaväzuje poukázať na účet prenajímateľa depozit vo výške rovnajúcej sa 1-mesačnému nájomnému za Nebytové priestory a zdieľané priestory spolu s 1 – mesačnou sumou zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním Nebytového priestoru a zdieľané priestory, t.j. depozit vo výške 2 484,85 eur (slovom: <i>dvatisícštyristoosemdesiatštyri eur a osemdesiatpäť eurocentov</i>), a to najneskôr do 31.03.2023. Depozit bude použitý na drobné opravy počas trvania nájmu, ktorých náklady znáša nájomca, na úhradu akýchkoľvek nedoplatkov vzniknutých počas trvania nájmu, na opravy spojené s uvedením Predmetu nájmu do stavu v akom bol odovzdaný nájomcovi a na odstránenie škôd spôsobených na Predmete nájmu nájomcom. Ak sa bude z depozitu čerpať, je nájomca povinný ho doplniť do pôvodnej výšky v lehote 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na jeho doplnenie. Povinnosť nájomcu doplniť depozit v zmysle predchádzajúcej vety sa uplatní aj v prípade akéhokoľvek iného oprávneného zvýšenia nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním Nebytových priestorov a zdieľaných priestorov, vrátane zvýšenia nájomného podľa článku 7 bod 1 tejto zmluvy. Ak nájomca poruší povinnosť uhradiť depozit v súlade s prvou vetou tohto odseku zmluvy alebo ak nájomca poruší povinnosť doplniť depozit podľa predošlej vety tohto odseku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi na jeho bankový účet depozit ponížený o peňažné nároky (pohládavky) z tejto zmluvy, ktoré si prenajímateľ uspokojil zo zloženého depozitu, a to do jedného mesiaca odo dňa vypratania Predmetu nájmu a vysporiadania všetkých nárokov prenajímateľa z tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok a prenajímateľ nie je povinný platiť nájomcovi akékoľvek úroky z depozitu zloženého na účet prenajímateľa. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania tejto zmluvy (nájmu).	entitled to use the deposit for these charges. 10. In case the lease relationship shall not last a full calendar month, the Lessee shall be obliged to pay an aliquot part of the fees for use of the Subject of Lease, according to the number of days of the lease. 11. The Lessee shall be obliged to transfer to the Lessor's bank account the deposit equal to 1 month's fee for the Non-residential premises and the Common premises together with 1 – monthly amount of advance payments for services related to the use of the Non-residential premises and the Common premises amounting to EURO 2, 484.85 (in words: <i>two thousand four hundred and eighty-four euros and eighty-five eurocents</i>) not later than on 31st March 2023. The deposit will be used for minor repairs during the lease, the costs of which shall be paid by the Lessee, to cover any arrears incurred during the lease, for repairs associated with bringing the lease to the condition in which it was handed over to the Lessee and to remove damage caused to the Subject of lease by Lessee. If the deposit is used, the Lessee shall be obliged to replenish it to the original amount within 15 days after delivery of the Lessor's call for the replenishment. The Lessee's obligation to replenish the deposit pursuant to the previous sentence shall also apply in the event of any other justified increase fee for use, payments for services provided with the use of the Non-residential premises and the Common premises, including an increase fee for use pursuant to Article 7, paragraph 1 of this Contract. If the Lessee breaches the obligation to pay the deposit in accordance with the first sentence of this paragraph or if the lessee breaches the obligation to replenish the deposit under the previous sentence of this paragraph, the Lessor is entitled to withdraw from this Contract. The Lessor undertakes to return to the Lessee's bank account the deposit less monetary claims under this Contract that the Lessor has satisfied from the deposit, within one month from the date of eviction of the Subject of the Lease and settlement of all claims of the Lessor under this Contract. The Contracting Parties agree that the Lessee is not entitled and the Lessor is not obliged to pay the lessee any interest on the deposit made to the Lessor's account. The Lessee does not have the right to demand the
--	---

12. V prípade omeškania nájomcu s platením akýchkoľvek úhrad za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, vznikne nájomcovi povinnosť zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
13. Nájomca sa zaväzuje na účet prenajímateľa uhradiť depozit podľa odseku 11 tohto článku zmluvy a prvé nájomné za užívanie Predmetu nájmu za mesiac apríl 2023, spolu s prvou zálohovou platbou podľa odseku 2 tohto článku zmluvy, a to najneskôr do 31. marca 2023, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi spolu prvým nájomným za užívanie Predmetu nájmu jednorazovo sumu vo výške 390,50 eur, ktorá predstavuje náklady prenajímateľa na zabezpečenie fit-out prác pozostávajúcich z polepov dverí a označenia organizácie nájomcu v Nebytovom priestore v zmysle *prílohy č. 4* tejto zmluvy.

Článok 5

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:
- Prenajímateľ je povinný vykonávať údržbu Predmetu nájmu na vlastné náklady.
 - Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť po skočení nájmu do Predmetu nájmu a vypratať a uskladniť na náklad a nebezpečenstvo nájomcu všetky hnutelné veci, ktoré nájomca neodstráni z Predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu.
2. Práva a povinnosti nájomcu:
- Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady Predmet nájmu v užívateľnom stave a zabezpečovať bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za bežnú údržbu sa považujú práce a opravy v hodnote do 200,- eur.
 - Nájomca sa zaväzuje, že bude s Predmetom nájmu zaobchádzať šetrne a že škody na Predmete nájmu ním zavinené alebo jeho návštevníkmi dá včas na svoj náklad opraviť, že za stratené, zničené alebo neopraviteľné predmety, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a sú vlastníctvom prenajímateľa, dá prenajímateľovi ako náhradu predmety

return of the deposit during the term of this Contract (lease).

12. Should the Lessee be in delay with settlement of any fees for use of the Subject of lease according to this Contract, the Lessor shall be entitled to charge the Lessee the contractual penalty in the amount 0.05 % from the due amount for each day of delay.
13. The Lessee undertakes to pay the deposit pursuant to paragraph 11 of this Article and first fee for use of the Subject of Lease in the, together with the first advanced payment for operational costs no later than on 31st March 2023 to the Lessor's bank account, otherwise the Lessor is entitled to withdraw from this Contract.
14. The Contracting Parties agree, that the Lessee undertakes to pay to the Lessor, together with the first fee for use of the Subject of Lease, a one-time payment in the amount of EURO 390,50 as a cost for the agreed fit-out works consisting of door stickers and labels of the Lessee's organization in the Non-residential premises, within the meaning of the *Annex No. 4* of this Contract.

Article 5

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE CONTRACTING PARTIES

1. Rights and obligations of the Lessor:
- The Lessor shall undertake the maintenance of the Subject of Lease at his own expense.
 - The Lessor shall be entitled to enter into the Subject of Lease after the termination of the lease and shall be entitled to store away all the movables that the Lessee will not remove from the Subject of Lease after the termination of this Contract.
2. Rights and obligations of the Lessee:
- The Lessee shall be obliged to maintain the Subject of Lease in its usable condition at the Lessee's own expense and to ensure routine maintenance of the Subject of Lease. Work and repairs worth up to EURO 200,- are considered to be the routine maintenance.
 - The Lessee shall undertake to gentle handling of the Subject of Lease and to remove the damage of the Subject of Lease caused by Lessee or his visitors and compensate the Lessor for any lost, destroyed or irreparable items situated in the Subject of Lease belonging to the Lessor in

rovnakého druhu a akosti alebo prenajímateľovi vzniknutú škodu uhradí. c) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné protipožiarne a bezpečnostné predpisy a zároveň sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude rušiť a obmedzovať ostatných nájomcov v AC DIPLOMAT. d) Po skončení doby nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v protokole o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, súčasne je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia Nebytového priestoru. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu odstrániť na svoje náklady zariadenia a hnuiteľné predmety, ktoré sám zabudoval do Predmetu nájmu. e) Predmety slúžiace výlučne pre činnosť nájomcu (firemné označenie, pútače, špeciálne signalizačné zariadenie a pod.; okrem tých ktoré sú uvedené v <i>prílohe č. 4</i> tejto zmluvy), si nájomca zabezpečí na vlastné náklady, pričom umiestnenie týchto predmetov musí nájomca vopred dohodnúť a odsúhlasiť s prenajímateľom a po ukončení nájmu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu. 3. Škody na Predmete nájmu spôsobené vyššou mocou (napr. povodeň, zemetrasenie, iná prírodná katastrofa, občianske nepokoje, vojna a pod.), ktoré ani jedna zo zmluvných strán nevie svojou vôľou ovplyvniť, znáša prenajímateľ. Po dobu, kým z dôvodu vyššej moci nájomca nemôže Predmet nájmu čiastočne užívať, je oprávnený platiť primerane znížené nájomné, resp. ak nemôže užívať Predmet nájmu vôbec, nie je po túto dobu povinný platiť nájomné. 4. Nájomca nie je oprávnený ponechať Predmet nájmu do podnájmu alebo iného užívania tretím subjektom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. 5. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny údajov, a to najmä všetky zmeny týkajúce sa tejto uzavretej zmluvy, zmenu, či zánik právnej subjektivity, adresu sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do	return for the same type and quality or the Lessee shall be obligated to pay the damage incurred. c) The Lessee shall undertake to observe the applicable fire and safety regulations. The Lessee shall also undertake not to disturb and restrict the other Lessees in AC DIPLOMAT. d) After the termination of this Contract, the Lessee shall be liable to vacate the Subject of Lease and put it in the original condition, taking into account the usual wear and tear, with all accessories, installations and other objects specified in the handover and takeover protocol, at the same time he is obliged to remove from the Subject of Lease all things brought by him or things brought by third parties whom he allowed to enter the Subject of Lease and remove all inscriptions placed by him, including the designation of Non-residential premises. At the termination of the Lease, the Lessee shall be obliged to remove at his own expense the equipment and movable objects which he has built into the Subject of Lease. e) Items serving exclusively the Lessee's activity (corporate designation, special signaling device, etc.; other than those specified in <i>Annex 4</i> to this Contract) shall be secure by Lessee at his own expense, whereas the location of these items must be agreed with the Lessor in advance and restored to the original condition after termination of the lease. 3. Any damages to the Subject of Lease caused by the events of Force Majeure (e.g. flood, earthquake, other natural disaster, civil unrest, war, etc.) which neither Contracting party is able to influence by its will, shall be borne by the Lessor. For the time when due to the Force Majeure the Lessee cannot use the Subject of Lease partially, he shall be entitled to pay a reasonably discounted fee for use or if he cannot use the Subject of Lease at all, he shall not be liable to pay the fee for use for that time. 4. The Lessee shall not be entitled to sublease the Subject of Lease or to provide it for use by third entities without the Lessor's prior permission. 5. The Lessee undertakes to inform the Lessor in writing without any delay about any changes in data, mainly any changes relating to this Contract, change or cessation of the legal subjectivity, address of the registered seat, residence or place of business, bank connection,
---	--

konkurzného alebo vyrovnávacieho, reštrukturalizačného konania alebo likvidácie. Takisto sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi, že sa stal alebo prestal byť platcom DPH, a to do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti. Ak si nájomca nesplní túto povinnosť, nebude oprávnený namietat, že neobdržal akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek tým spôsobenú škodu.	entry into bankruptcy or liquidation proceedings or liquidation. The Lessee also undertakes to notify the Lessor that he has become or has ceased to be a VAT payer within 30 days of this occurring. If the Lessee fails to fulfil this obligation, he shall not be entitled to object that he did not receive any request and at the same time he shall be liable for any loss thus incurred.
6. V prípade, ak po skončení doby nájmu nájomca nevráti Predmet nájmu prenajímateľovi, je povinný platiť nájomné a zálohové platby podľa článku 4 tejto zmluvy až do doby vrátenia Predmetu nájmu prenajímateľovi.	6. In case that after the termination of the Lease, the Lessee does not return the Subject of Lease to the Lessor, the Lessee shall be obliged to pay the fee for use and advanced payments according to the Article 4 of this Contract up to the time of returning the Subject of Lease to the Lessor.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za hnuiteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu. Zodpovednosť za škodu vzniknutú na týchto veciach znáša nájomca.	7. The Lessor shall not be liable for Lessee's movable items located in the Subject of Lease. The Lessee shall bear the liability for the loss occurring on such items.
8. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený vykonávať v Predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy a/alebo akékoľvek dispozičné úpravy. Ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy a/alebo akékoľvek dispozičné úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pôjde o podstatné porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ je v takom prípade oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ má tiež právo požadovať zastavenie takýchto úprav, zmien na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, a to bez možnosti akéhokoľvek neskoršieho vyrovnania zo strany prenajímateľa.	8. Without the prior written consent of the Lessor, the Lessee shall not be entitled to make any building modifications and/or any layout modifications in the Subject of Lease. If the Lessee makes any building modifications and/or any layout modifications of the Subject of Lease without the prior consent of the Lessor, it will be a material breach of this Contract and the Lessor shall be entitled to withdraw from this Contract in such a case. The Lessor also has the right to demand the cessation of such modifications, changes at the expense and risk of the Lessee, without the possibility of any later settlement by the Lessor.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na úpravy Predmetu nájmu ani na úhradu protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak mal písomný súhlas prenajímateľa na úpravy, s čím obe zmluvné strany výslovne súhlasia.	9. The Contracting Parties have agreed that the Lessee shall not be entitled to reimbursement of costs incurred for modifications of the Subject of Lease or to the consideration for which the value of the Subject of Lease increased, even if he had the written consent of the Lessor for modifications, with which both Contracting Parties expressly agree.
10. V zmysle príslušných právnych predpisov je nájomca povinný zabezpečiť likvidáciu bežného odpadu a zamedziť jeho rozptylu mimo kontajnerov určených prenajímateľom. Nájomca je povinný separovať recyklovateľný odpad a umiestňovať ho do príslušných kontajnerov určených na daný druh odpadu.	10. According to the relevant binding legislation, the Lessee is obliged to ensure the disposal of ordinary waste and prevent its dispersal outside the containers designated by the Lessor. The Lessee is obliged to separate recyclable waste and place it in appropriate containers intended for the type of waste.

11. Nájomca po uzatvorení tejto zmluvy obdrží od prenajímateľa 2 ks vstupnej plastikovej karty k prenajatým Parkovacím miestam nachádzajúcim sa v Garáži, ktorou sa preukazuje oprávnenie užívať prenajaté Parkovacie miesta. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť stratu plastikovej karty a uhradiť prenajímateľovi náklady na jej nové zhotovenie.	11. After concluding this Contract, the Lessee will receive from the Lessor two pieces of the entrance plastic card to the rented Parking spaces located in the Garage, which proves the right to use the rented Parking spaces. The Lessee is obliged to report the loss of the plastic card without undue delay and reimburse the Lessor for the costs of its new construction.
12. Nájomca je povinný dodržiavať zmluvné podmienky, protipožiarnu a bezpečnostné predpisy, vrátane zákazu manipulácie s výbušninami, pohonnými látkami a s otvoreným ohňom v priestoroch a okolí objektu AC DIPLOMAT. Nájomca berie na vedomie, že v parkovacích priestoroch je prísny zákaz umývania a inej očisty vozidiel.	12. The Lessee shall be liable to observe the contractual terms and conditions and the fire and safety regulations, including the ban on handling of explosives, fuel and open fire in the premises and surroundings of the AC DIPLOMAT building. The Lessee acknowledges that washing and cleaning of the vehicles in the parking premises is strictly prohibited.
13. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu alebo v jeho bezprostrednom okolí a ktoré spôsobil svojim zavinením alebo ktoré spôsobila tretia osoba, ktorá do okolia predmetu nájmu vstúpila na základe plastikovej karty, ktorú má v držbe nájomca. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi škodu takto vzniknutú do 7 dní po obdržaní dokladov o rozsahu škody.	13. The Lessee shall be liable for any damage caused on the Subject of Lease or in its immediate surroundings by a fault on the part of the user or by a third party which entered the Subject of Lease using the plastic magnetic card held by the Lessee. The Lessee undertakes to reimburse the Lessor for any such damage caused not later than 7 days after the receipt of documentation on the scope of damage.
14. Nájomca sa zaväzuje znášať sankcie za nesprávne parkovanie svojho vozidla (státie mimo prenajatého miesta, státie na vozovke, priečne stočené státie brániace inému užívateľovi v správnom parkovaní), ktoré sú nasledovné: • pri blokovaní vozidla papučou bude uložená pokuta vo výške 17,- eur/deň, • pri odtiahnutí vozidla správcom objektu bude uložená pokuta 34,-eur/deň, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté pri manipulácii s vozidlom v snahe zabezpečiť jeho odtiahnutie a uvoľnenie priestoru (napríklad škody na riadení, prevodovke a pod.).	14. The Lessee undertakes to settle sanctions for incorrect parking of its vehicles (parking on a parking space other than the leased space, parking on roads, diagonal parking preventing another user from parking correctly), which shall be as follows: • a penalty of EURO 17.- per day shall be charged for blocking of a vehicle by a wheel clamp, • a penalty of EURO 34.- per day shall be charged for towing away a vehicle by the building manager; the Lessor shall not be liable for damage, if any, incurred during the handling with a vehicle aimed to ensure its towing away and vacating the space (for example, steering, gear box, etc.).
15. Na Parkovacích miestach je zakázané skladovať akýkoľvek tovar, a to aj na akúkoľvek prechodnú dobu.	15. It is forbidden to store any goods in the Parking spaces, even for any transitional period.
16. Nájomca berie na vedomie, že posuvná brána z ulice Palisády, cez ktorú sa vchádza na parkovisko k prenajatému parkovaciemu miestu, sa otvára v pracovných dňoch o 7:00 hod. a v dňoch pracovného pokoja o 11:00 h, posuvná brána sa každý deň zatvára o 24:00 h. Mimo doby, v ktorej je posuvná brána otvorená, bude	16. The Lessee acknowledges that the sliding gate from Palisády Street, through which one enters the car park to the rented parking spaces, opens on weekdays at 7:00 am and on non-working days at 11:00 am, the sliding gate closes every day at midnight. Outside the time when the sliding gate is open, the entrance, resp. exit from

vjazd, resp. výjazd z parkoviska umožnený len na požiadanie pracovníka SBS nachádzajúceho sa na recepcii budovy B, Palisády 29/A v Bratislave, ktorý posuvnú bránu otvorí.

17. Zmluvné strany sa v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov dohodli na rozdelení práv a povinností v oblasti zabezpečenia ochrany pred požiarmi nasledovným spôsobom:

- a) Nájomca zabezpečuje v Predmete nájmu všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.
- b) Prenajímateľ zabezpečuje v spoločných priestoroch nehnuteľnosti všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, najmä:
- zabezpečuje vykonanie kontrol a revízií požiaro-technických zariadení (§ 5 zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov), pričom sa zaväzuje udržiavať požiaro-technické zariadenia v akcieschopnom stave,
 - zabezpečuje plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase (§ 5 zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Článok 6

PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť užívateľovi plynulý a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stav Predmetu nájmu a súpis zariadenia, ktoré sa v Predmete nájmu nachádza a je majetkom prenajímateľa. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo

the parking lot possible only at the request of an employee of the private safety company located at the reception of building B, Palisády 29/A in Bratislava, who will open the sliding gate.

17. The Contracting Parties have agreed, in compliance with Article 6, section 2 of the Act No. 314/2001 Coll. on the Protection against the Fire as amended, on the following allocation of the rights and duties on the field of providing for the protection against the fire:

- a) In the Subject of Lease, the Lessee provides for all tasks and responsibilities arising from the Act No. 314/2001 Coll. on the Protection against the Fire and the Announcement of Ministry of Interior of the Slovak Republic No. 121/2002 Coll. on the Fire prevention as amended, if it is not agreed in this Contract differently.
- b) In the common premises of the real estate the Lessor provides for all tasks and responsibilities arising from the Act No. 314/2001 Coll. on the Protection against the Fire as amended and the Announcement of Ministry of Interior of the Slovak Republic No. 121/2002 Coll. on the Fire prevention as amended, especially
- ensures the performance of inspections and revisions of fire-fighting equipment (Article 5 of the Act No. 314/2001 Coll. as amended) as amended while he undertakes to keep fire-fighting equipment in working order,
 - ensures the fulfilment of measures for fire protection during non-working hours (Article 5 of the Act No. 314/2001 Coll. as amended).

Article 6

HANDOVER AND TAKEOVER FOR USE OF THE NON-RESIDENTIAL PREMISES

1. The Lessor shall be obliged to hand over the Subject of Lease to the Lessee in condition capable of proper use and to ensure smooth and uninterrupted exercise of rights linked to the use of the Subject of Lease for the Lessee.
2. Handing and taking over of the Subject of Lease at the beginning and end of the lease shall take place according to a protocol of handover and takeover, which shall include the description of the accessories, condition of the Subject of Lease and list of equipment situated there and owned by the Lessor. The Contracting Parties consistently declare that any minor defects or shortcomings of the Subject of Lease do not

nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí.

3. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, ak nájomca vykoná aj so súhlasom prenajímateľa v predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy, je nájomca povinný ich na svoje vlastné náklady odstrániť, ak sa zmluvné strany dodatočne písomne nedohodnú inak. Pri odstraňovaní úprav Predmetu nájmu je nájomca povinný postupovať opatrne tak, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa ani tretích osôb, inak nájomca zodpovedá za škody v plnom rozsahu. Ak nájomca stavebné úpravy neodstráni, prenajímateľ ich odstráni na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť.

Článok 7 OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného za užívanie Predmetu nájmu každý 1 rok odo dňa uzavretia tejto zmluvy podľa miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúce ročné obdobie. Ak nájomca nebude akceptovať upravenú výšku nájomného, je tým daná možnosť výpovede v zmysle článku 3 odsek 3 písm. b) tejto zmluvy.
2. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas na to, aby v prípade, ak nájomca do 15 dní po skončení doby nájmu Predmet nájmu nevyprace, prenajímateľ vstúpil do Predmetu nájmu a po spísaní vecí, ktoré sa tam nachádzajú, tieto veci uskladnil na inom mieste na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.

Článok 8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú touto zmluvou výslovne upravené, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a iných príslušných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

prevent the signing of the handover and takeover protocol.

3. As of the date of termination of the lease, the Lessee shall be obliged to vacate the Subject of Lease and hand it over to the Lessor in the condition in which he took it over, taking into account the usual wear and tear. In the event that the Lessee also makes any building modifications to the Subject of Lease with the Lessor's consent, the Lessee shall be obliged to remove them at his own expense, unless the Contracting Parties agree otherwise. When removing modifications to the Subject of Lease, the Lessee is obliged to proceed with caution so as not to damage the property of the Lessor or third parties, otherwise the Lessee shall be liable for damages in full extent. If the Lessee does not remove the building modifications, the Lessor will remove them at the expense of the Lessee, which the Lessee undertakes to pay to the Lessor.

Article 7 SPECIFIC ARRANGEMENTS

1. The Lessor shall be entitled to modify the fee for use of the Subject of Lease every year from the day of signing this Contract according to the inflation rate announced by the Statistical Office of the Slovak Republic for the previous annual period. If the Lessee does not accept the modified amount of the fee for use of the Subject of Lease, this gives the possibility of termination in accordance with Article 3 paragraph 3 letter b) of this Contract.
2. The Lessee agrees that if he fails to vacate the Non-residential premises within 15 days from the termination of the lease, the Lessor shall enter into the Subject of Lease and subject to compiling a list of all items occurred in there, the Lessor shall store such items at another place at the Lessee's expense and risk.

Article 8 FINAL PROVISIONS

1. The relevant provisions of the Act No.116/1990 Coll. on the lease and sublease of non-residential premises as amended and the Act No. 40/1964 Coll. Civil Code as amended and other relevant binding legislation of the Slovak Republic shall apply to relations between the Contracting Parties which are not regulated by this Contract.

2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle ustanovenia § 2 ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a táto zmluva a všetky jej dodatky sú povinne zverejňovanou (notifikovanou) zmluvou v zmysle § 5a tohto zákona. 3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia informácie o jej uzatvorení (notifikácie) v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. 4. Táto zmluva a spory z nej vzniknuté sa riadia slovenským právnym poriadkom a dotknutými ustanoveniami príslušných zákonov Slovenskej republiky. Prípadné spory z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Ak nedôjde k dohode, môže ktorákoľvek zo zmluvných strán podať žalobu na príslušnom súde v Slovenskej republike. 5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy môžu byť vykonané len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. 6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch jazykových verziách, v slovenskom a anglickom jazyku a v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily, z ktorých dva rovnopisy sú určené pre každú zmluvnú stranu. V prípade akýchkoľvek nezrovnalostí medzi jazykovými verziami má prednosť slovenské znenie. 7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy: • Príloha č. 1: Pôdorys Nebytového priestoru a zdieľaných priestorov • Príloha č. 2: Výpočtový list • Príloha č. 3: Energetický certifikát • Príloha č. 4: Fit-out práce.	2. The Lessee acknowledges that the Lessor is an obligated person within the meaning of the provisions of Article 2 section 3 of Act No. 211/2000 Coll. on free access to information and on amendments to certain acts as amended, and this Contract and all its amendments are a mandatorily published (notified) contract within the meaning of Article 5a of this act. 3. This Contract shall enter into force on the day of its signing by both Contracting Parties and shall take effect on the day following the day of its publication (notification) in the Central Register of Contracts kept by the Office of the Government of the Slovak Republic in accordance with the Article 47a Act No. 40/1964 Coll. Civil Code as amended. 4. The Contract and disputes arising from it are governed by Slovak law and the relevant provisions of applicable laws of Slovak republic. Any disputes arising from this Contract will preferably be resolved by mutual agreement. If no agreement is reached, either of the Contracting Parties may file an action in the competent court in the Slovak Republic. 5. Any changes to this Contract may only be made in writing amendments and must be signed by both Contracting Parties. 6. This Contract has been executed in two language versions, in the Slovak and English language and in four originals of the same legal force, two counterparts are for each Contracting Party. In case of any discrepancies between the language versions, the Slovak version shall prevail. 7. The following Annexes form an inseparable part of this Contract: • Annex No. 1: Ground plan of the Non-residential premises and the Common premises. • Annex No. 2: The list of the costs • Annex No. 3: Energy performance • Annex No. 4: Fit-out works.
---	---

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavujú určito a zrozumiteľne, neuzatvárajú ju v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s čím ju podpisujú.

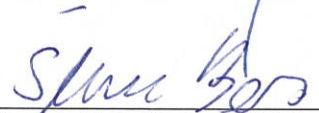
8. The Contracting Parties declare that they have read this Contract, understand its content, is a manifestation of their free and serious will, which they express in a definite and comprehensible manner, do not conclude it in distress or under otherwise unfavorable conditions and sign it as a sign of agreement with its content.

V/In Bratislava, dňa/dated 3.1. MAR. 2023

On behalf of the Lessor:


Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.

Ing. Marek Černý
Predseda predstavenstva

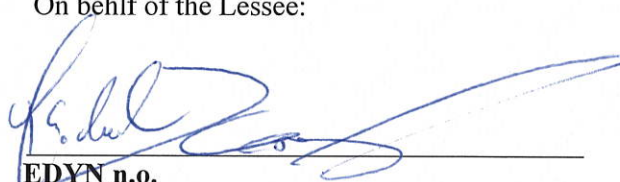

Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.

Ing. Boris Štunc, Csc.
Člen predstavenstva

Správa služieb diplomatickému
zboru, a.s.
Palisády 31
811 06 Bratislava
NZ

V/In Bratislava, dňa/dated 3.1. MAR. 2023

On behalf of the Lessee:


EDYN n.o.

Ing. Michal Kovács, PhD.
riadiť/Director

