

## Príloha č. 5

**Všeobecné obchodné podmienky letiskovej spoločnosti Letisko M. R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS), spojené s prenájomom stavieb a nebytových priestorov**

### Článok 1.

#### Úvodné ustanovenia

##### 1.1. Preambula

Všeobecné obchodné podmienky letiskovej spoločnosti Letisko M. R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS) (ďalej aj „VOP“) stanovujú všeobecným a unifikujúcim spôsobom práva a povinnosti vo vzájomných vzťahoch medzi letiskovou spoločnosťou Letisko M. R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS) (ďalej len „**Letisková spoločnosť**“) ako prenajímateľom a nájomcom (bez ohľadu na jeho právny status) a zásady právneho (nájomného) vzťahu medzi nimi navzájom. VOP vychádzajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Tieto VOP tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.

##### 1.2. Definície a pojmy

Pre účely týchto VOP a právneho vzťahu medzi Letiskovou spoločnosťou ako prenajímateľom a nájomcom sa použijú nižšie uvedené definície a pojmy s nasledujúcim významom:

**Prenajímateľom** sa rozumie Letisková spoločnosť ako subjekt práva, založená v zmysle zákona č. 136/2004 Z.z. o letiskových spoločnostiach v platnom znení (ďalej len „**ZoLS**“), ktorá je prevádzkovateľom verejného medzinárodného Letiska M. R. Štefánika Bratislava (ďalej len „**Letisko**“), a ktorá v zmysle ustanovenia § 8 ods. 2 ZoLS môže vykonávať aj iné činnosti podľa podmienok, ustanovených osobitným predpisom. V zmysle výpisu z obchodného registra je Letisková spoločnosť oprávnená podnikáť v oblasti prenájmu nehnuteľností a poskytovania iných než základných služieb – obstarávanie služieb spojených s prenájomom. Letisková spoločnosť je ako vlastníč vecí, uvedenej v článku 2. zmluvy o nájme, oprávnená prenechať ju do dočasného odplatného užívania nájomcovi za zmluvne dohodnutých podmienok (ďalej len **Prenajímateľ**“);

**Nájomcom** sa rozumie subjekt práva, ktorým môže byť fyzická osoba alebo právnická osoba, a ktorá súhlasila s prenechaním vecí, patriacej Prenajímateľovi, do dočasného odplatného užívania za zmluvne dohodnutých podmienok (ďalej len „**Nájomca**“);

**Predmetom nájmu** sa rozumie vec v právom zmysle slova, ktorá je spôsobilá na prenájom, tzn. nebytové priestory alebo ich určené časti a stavby alebo ich určené časti (ďalej len „**Predmet nájmu**“);

**Zmluvou** sa rozumie zmluva o nájme, prípadne iná zmluva, ktorá pokrýva iný druh záväzkov ako je uvedené vyššie, ak sa týka tých istých účastníkov a bola zahrnutá do tej istej listiny o právnom úkone ako vyššie uvedená zmluva, vrátane všetkých jej príloh (ďalej len „**Zmluva**“);

**Nájomným** sa rozumie odplata za prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania bez členenia alebo v členení na fixné nájomné a pohyblivé nájomné (ďalej len „**Nájomné**“ alebo „**Fixné nájomné**“ a „**Pohyblivé nájomné**“);

**Dodávanými tovarmi a službami spojenými s nájmom** sa rozumie tovary a služby ako dodávka elektrickej energie (nemeraný odber), tepelnej energie, vodné, stočné, odvoz

## Attachment no. 5

**General Terms and Conditions of airport company Letisko M. R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS), regarding lease of buildings and non-residential premises**

### Article 1.

#### Introductory provisions

##### 1.1. Preamble

General Terms and Conditions of the airport company Letisko M. R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS) (hereinafter also as the „GTC“) stipulate and generally codify rights and duties in mutual relations between airport company Letisko M. R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS) (hereinafter as the „**Airport company**“) as Lessor and Lessee (regardless of its legal status) and principles of legal (lease) relation between them. GTC come from generally binding law of the Slovak Republic.

These GTC form an inseparable part of the Contract.

##### 1.2. Definitions

For purposes of these GTC and legal relationship between the Airport company as Lessor and Lessee the definitions with the following meaning specified below shall apply:

**Lessor** shall mean Airport company as a legal subject established in accordance with Act no. 136/2004 Coll. on airport companies as amended (hereinafter as the „**Act on airport companies**“), which is an operator of public international M. R. Štefánik Airport Bratislava (hereinafter as the „**Airport**“), and which, according to Art. 8 Sec. 2 of the Act on airport companies can perform also other activities under conditions stipulated by the specific act.

According to the excerpt from the companies register, the Airport company is entitled to perform business activities in the field of lease of immovable property and provision of other than basic services – providing of services in connection with lease. Airport company, as owner of the property specified in article 2. of the contract on lease, is entitled to let it to temporary use by Lessee against payment and under contractually agreed conditions (hereinafter as the „**Lessor**“);

**Lessee** means a legal subject, which can be a natural person or legal entity and which agreed with temporary use of the property in the ownership of Lessor against payment under contractually agreed conditions (hereinafter as the „**Lessee**“);

**Subject of Lease** means a thing in legal sense of the word, which is capable of being subject of lease, i. e. non-residential premises or their specified parts and buildings or their specified parts (hereinafter as the „**Subject of Lease**“);

**Contract** means contract on lease or another contract, which covers other sort of obligations as it is mentioned above, if it concerns the same parties and was included in the same agreement on legal act, as the contract mentioned above, including all its attachments (hereinafter as the „**Contract**“);

**Rent** means remuneration for temporary use of Subject of Lease, regardless of whether it is split to fixed and variable rent or not (hereinafter as the „**Rent**“ or the „**Fixed rent**“ and „**Variable rent**“);

**Supplied goods and services provided with lease** mean goods and services as electricity power supply (unmeasured consumption), heat, water, sewage, collection and waste

a likvidácia odpadu, upratovanie, vzduchotechnika a pod.;

**Pohľadávkami Prenajímateľa** sa rozumejú práva na peňažné plnenie voči Nájomcovi ako dlžníkovi, vzniknuté na základe Zmluvy alebo zákona (ďalej len „**Pohľadávky**“);

**SLA** sa rozumejú všeobecné štandardy úrovne poskytovaných obchodných služieb na Letisku (Service Level Agreement; ďalej len „**SLA**“), ktoré tvoria **Prílohu č. 6** Zmluvy;

**OZ** sa rozumie zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení;

**ObZ** sa rozumie zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení

**ZoNPNP** sa rozumie zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

## Článok 2.

### Doplňujúce ustanovenia k článku 2. - Predmet nájmu

**2.1.** Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu v stave spôsobilom na zmluvné užívanie vždy formou písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu, podpísaného na strane Prenajímateľa zamestnancom kontaktného miesta, a na strane Nájomcu osobou, určenou v záhlaví Zmluvy pri identifikácii Zmluvných strán (ďalej len „**Protokol**“). V prípade, ak z akéhokoľvek dôvodu k podpisu Protokolu nedôjde, platí, že Predmet nájmu bol odovzdaný v deň začatia doby nájmu, ibaže sa Zmluvné strany dohodnú inak.

## Článok 3.

### Doplňujúce ustanovenia k článku 4. - Doba nájmu

**3.1.** Nájomca môže počas trvania doby nájmu požiadať Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu. Nájomca musí túto žiadosť doručiť Prenajímateľovi najneskôr 3 (slovom: tri) mesiace pred uplynutím doby nájmu; Prenajímateľ však nie je povinný žiadosť Nájomcu vyhovieť. V súvislosti s prenájomom nehnuteľností alebo vecí, na ktoré sa hľadí ako na nehnuteľnosti (nebytové priestory) nájomca berie na vedomie, že prenájom nad 1 (slovom: jeden) rok podlieha udeleniu predchádzajúceho súhlasu dozornou radou Prenajímateľa.

**3.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že v ich vzájomných vzťahoch sa ustanovenie § 676 ods. 2 OZ nebude aplikovať.

## Článok 4.

### Doplňujúce ustanovenia k článku 5. - Nájomné, jeho splatnosť a spôsob platenia

**4.1.** Úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu (nemeraný odber), tepelnú energiu, odvoz a likvidáciu odpadu, čistenie, kanalizáciu, deratizáciu, vzduchotechniku nie sú zahrnuté v Nájomnom.

**4.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že výška Fixného nájomného sa počnúc kalendárnym rokom, ktorý bude nasledovať po kalendárnom roku, v ktorom došlo k uzavretiu Zmluvy, a v nasledujúcich kalendárných rokoch automaticky raz ročne zvýši o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien, zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Táto úprava sa zohľadní a vykoná v prvej faktúre, vystavenej po zverejnení miery inflácie za uplynulý kalendárny rok, a to vrátane doúčtovania rozdielu medzi pôvodným a zvýšeným Fixným nájomným od 1. januára nového kalendárneho roka. Taktu upravená výška Fixného nájomného bude základom pre ďalšie zvýšenie Fixného nájomného o mieru inflácie v nasledujúcom období.

disposal, cleaning, air-conditioning and so on;

**Receivables of Lessor** mean claims for financial payment from Lessee as a debtor, arisen on the basis of Contract or law (hereinafter as the „**Receivables**“);

**SLA** are general standards of level of commercial services provided at the Airport (Service Level Agreement; hereinafter as the „**SLA**“), which form Attachment no. 6 to the Contract;

**Civil Code** means Act no. 40/1964 Coll. Civil Code as amended;

**Commercial Code** means Act no. 513/1991 Coll. Commercial Code as amended;

**Act on lease and sublease of non-residential premises** means Act no. 116/1990 Coll. on lease and sublease of non-residential premises as amended.

## Article 2.

### Supplementary provisions to article 2.–Subject of Lease

**2.1.** Lessor hands over the Subject of Lease in condition suitable for agreed use always by protocol on handover and takeover in writing, signed on behalf of Lessor by employee of point of contact, and on behalf of Lessee by a person determined on the first page of this Contract (hereinafter as the „**Protocol**“). In case the Protocol is not signed for any reason, the Subject of Lease is considered for handed over on the day when lease commenced, unless the Contractual parties agree otherwise.

## Article 3.

### Supplementary provisions to Article 4.–Term of lease

**3.1.** Lessee may request from Lessor during the term of lease to extend the term of lease. Lessee shall deliver this request to Lessor at the latest 3 (in words: three) months before the end of lease; however, Lessor is not obliged to accept this request of Lessee. In connection with lease of immovable property or things which are considered for immovable property (non-residential premises), Lessee accepts that lease exceeding 1 (in words: one) year shall be subject to previous approval of supervisory board of Lessor.

**3.2.** Contractual parties agreed that they exclude application of the provision of Art. 676 Sec. 2 of the Civil Code to their mutual relationship.

## Article 4.

### Supplementary provisions to article 5. - Rent, its due date and way of payment

**4.1.** Payments for water, sewage, electric energy (unmeasured consumption), heat, collection and disposal of waste, cleaning, canalisation, deratization, air conditioning are not included in Rent.

**4.2.** Contractual parties agreed that the amount of Fixed rent shall be increased in the following years once a year, starting from the next calendar year following the calendar year, in which the Contract was concluded. It shall be increased by inflation rate, measured by index of consumer prices published by Statistics Office of the Slovak Republic for the previous calendar year. This adjustment shall be made and calculated in the first invoice issued after the inflation rate for the previous calendar year was published, including charging of difference between initial and increased Fixed rent from 1 January of a new calendar year. Fixed rent adjusted in this way shall be basis for further increase of Fixed rent by inflation rate in the next period.

#### **Článok 5.**

##### **Doplňujúce ustanovenia k článku 6. – Dodávané tovary a služby spojené s nájmom**

**5.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku platieb za dodávané tovary a služby spojené s nájmom, pokiaľ budú zmenené, doplnené, alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých bola výška platieb dohodnutá, a to od prvého dňa obdobia, pre ktoré boli príslušným orgánom alebo iným oprávneným subjektom určené. Písomné oznámenie o tejto zmene bude Nájomcovi doručené bez zbytočného odkladu po tom, čo sa Prenajímateľ o zmene dozvedel.

#### **Článok 6.**

##### **Zabezpečenie Pohľadávok Prenajímateľa**

**6.1.** Pohľadávky Prenajímateľa, vzniknuté zo Zmluvy, budú zabezpečené kauciou.

**6.2.** Zabezpečenie Pohľadávok, poskytnuté Nájomcom ako dlžníkom v prospech Prenajímateľa ako veriteľa, zabezpečuje všetky budúce Pohľadávky Prenajímateľa ako veriteľa voči Nájomcovi ako dlžníkovi.

**6.3.** Zabezpečenie sa vzťahuje, aj bez výslovnej úpravy, aj na také Pohľadávky Prenajímateľa ako veriteľa, ktoré vznikli alebo vzniknú zo záväzkového vzťahu, ktorý sa stane neplatným alebo sa zistí, že bol neplatne uzatvorený.

**6.4.** Nájomca je povinný starať sa o udržanie zabezpečovacieho inštitútu v zmluvne určenej výške počas celého obdobia trvania Zmluvy.

#### **Článok 7.**

##### **Doplňujúce ustanovenia k článku 7. – Kaucia**

**7.1.** Nájomcom zložená kaucia bude kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu použitá na krytie prípadných (splatných) záväzkov (napr. dlžné nájomné, zmluvná pokuta a pod.), vzniknutých v súvislosti s právnym vzťahom podľa Zmluvy. V prípade skončenia nájmu uplynutím dohodnutej doby nájmu bude zložená kaucia slúžiť na úhradu Nájomného (Fixného; to platí vtedy, ak sa Nájomné člení na Fixné a Pohyblivé nájomné) a dodávaných tovarov a služieb spojených s nájmom za obdobie posledných 3 (slovom: troch) mesiacov trvania nájomného vzťahu, v zmysle článku 10. ods. 10.13. VOP.

**7.2.** Nájomca zloží sumu kaucie v prospech účtu Prenajímateľa do 10 (slovom: desiatich) pracovných dní po tom, čo došlo k účinnosti Zmluvy. V prípade, ak Nájomca túto zmluvnú povinnosť nesplní, vyzve ho Prenajímateľ v písomnej výzve, zaslanej formou doporučenej zásielky, aby v lehote, určenej v písomnej výzve, zložil v prospech účtu Prenajímateľa, uvedeného v záhlaví Zmluvy, sumu kaucie. Ak v posledný deň lehoty nebude suma kaucie pripísaná v prospech účtu Prenajímateľa, môže od Zmluvy odstúpiť v zmysle článku 10. ods. 10.3.2. písm. b) VOP.

**7.3.** Ak je kaucia, prípadne len jej časť, použitá na krytie splatných záväzkov Nájomcu, je ten povinný, na základe písomnej výzvy Prenajímateľa, zaslanej formou doporučenej zásielky, doplniť ju tak, aby v každom momente trvania nájomného vzťahu predstavovala sumu súčtu 3-násobku aktuálneho mesačného Nájomného (Fixného; to platí vtedy, ak sa Nájomné člení na Fixné nájomné a Pohyblivé nájomné) a 3-

#### **Article 5.**

##### **Supplementary provisions to article 6. – Supplied goods and services connected with lease**

**5.1.** Contractual parties agreed that Lessor is entitled to adjust the amount of payments for supplied goods and services provided with the lease, provided that price regulation, under which the payments were agreed, will be changed or amended; the amount of payments shall be adjusted from the first day of the period, for which they were issued by the respective body or other authorized body. Written notice on this change shall be announced to Lessee without undue delay after Lessor learnt of the change.

#### **Article 6.**

##### **Securing of Lessor's Receivables**

**6.1.** Receivables of Lessor, arisen from the Contract, shall be secured by deposit.

**6.2.** Security of Receivables, provided by Lessee as a debtor in favour of Lessor as a creditor, shall secure all future Receivables of Lessor as a creditor against Lessee as a debtor.

**6.3.** Regardless of whether it is expressly stipulated, the securing of receivables shall cover also such Receivables of Lessor as a creditor, which arose or arise from legal obligation, which becomes void or it will be proved that it had been concluded as void.

**6.4.** During the whole period of term of the Contract, Lessee is obliged to care for maintenance of the security in the amount agreed in a Contract.

#### **Article 7.**

##### **Supplementary provisions to article 7. – Deposit**

**7.1.** Deposit paid by Lessee shall be used anytime during the term of lease to cover possible (due) obligations (e. g. unpaid rent, contractual penalty etc.), arisen in connection with legal relationship according to this Contract. In case the lease ends by expiration of agreed term of lease, the paid deposit shall be used to cover Rent (Fixed; this shall apply in case if the rent is split to Fixed and Variable rent) and supplied goods and services connected with the lease for period of last 3 (in words: three) months of duration of lease relationship, in accordance with article 10. sec. 10.13. GTC.

**7.2.** Lessee shall pay the sum of a deposit in favour of the bank account of Lessor within 10 (in words: ten) business days after the Contract became effective. In case Lessee breaches this contractual duty, Lessor reminds him by a written notice, sent in a form of registered mail, to deposit the amount of deposit in favour of the Lessor's account stated in this Contract in period stipulated in the written notice. If the deposit is not credited to the Lessor's bank account at latest on the last day of the period, Lessor is entitled to withdraw from the Contract pursuant to article 10. sec. 10.3.2. letter b) of GTC.

**7.3.** If the deposit, or its part, is used to cover due obligations of Lessee, upon written notice of Lessor sent in form of registered mail, Lessee is obliged to increase the deposit to the amount of sum of three actual monthly payments of the Rent and to do so anytime during the term of lease relationship (Fixed; this shall apply if Rent is split to Fixed rent and Variable rent) and triple of actual monthly payments for

násobku aktuálnych mesačných platieb za dodávané tovary a služby spojené s nájmom. V prípade, ak v posledný deň lehoty, určenej v písomnej výzve, ktorá nebude kratšia ako 5 (slovom: päť) pracovných dní, Nájomca nedoplní sumu kaucie podľa predchádzajúcej vety tohto odseku, môže od Zmluvy odstúpiť v zmysle článku 10. ods. 10.3.2. písm. b) VOP.

**7.4.** Výška kaucie bude zo strany Prenajímateľa každoročne upravovaná/zvyšovaná o mieru inflácie, zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca doplní kauciu poukázaním rozdielu medzi pôvodnou a zvýšenou sumou kaucie na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, a to do 10 (slovom: desiatich) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o úprave výšky kaucie. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku kaucie nielen v závislosti od zmeny miery inflácie za uplynulý kalendárny rok, ale aj v prípade, ak v priebehu aktuálneho kalendárneho roka dôjde minimálne k 30 %-nému nárastu vstupných cien dodávateľov tovarov a služieb spojených s nájmom. V prípade nesplnenia zmluvnej povinnosti doplniť kauciu v zmysle príslušného oznámenia o úprave výšky kaucie sa uplatní ustanovenie ods. 7.3. tohto článku VOP.

**7.5.** Pri prevodoch podľa tohto článku VOP sa ako variabilný symbol použije číslo Zmluvy.

*7.6. V prípade, ak na základe dohody Zmluvných strán, počas trvania nájmu, dôjde k zmene (rozšíreniu) Predmetu nájmu a/alebo k nárastu objemu dodávok tovarov a služieb spojených s nájmom, čo sa odrazí v zvýšení výšky Fixného nájomného a/alebo v zvýšení platby za dodávané tovary a služby spojené s nájmom, a následne v zmene výšky kaucie, v takom prípade platí, že Nájomca je povinný doplatiť rozdiel kaucie v lehote 10 (slovom: desiatich) pracovných dní, čo k účinnosti príslušného dodatku došlo. Ak dôjde k zmene (zúženiu) Predmetu nájmu a/alebo k zníženiu objemu dodávok tovarov a služieb spojených s nájmom, čo sa odrazí v znížení výšky Fixného nájomného a/alebo v znížení platby za dodávané tovary a služby spojené s nájmom, a následne v zmene výšky kaucie dojednanej v článku 7. Zmluvy, Zmluvné strany dojednávajú vypořádanie takéhoto rozdielu na kaucii svedčiaceho v prospech Nájomcu v dodatku, ktorým k predmetnej zmene dôjde.*

## **Článok 8. Poistenie**

**8.1.** Nájomca si zabezpečí ochranu Predmetu nájmu (ak je to možné) jeho riadnym uzamknutím, prípadne bezpečnostným systémom, vopred písomne schváleným Prenajímateľom.

**8.2.** Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok, nachádzajúci sa na/v Predmete nájmu. Ak tak Nájomca neurobí, znáša škody vzniknuté na svojom majetku v celom rozsahu.

**8.3.** Nájomca je povinný uzatvoriť poisťnú zmluvu na náhradu škôd, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho podnikateľskou a prevádzkovou činnosťou, najneskôr ku dňu prevzatia Predmetu nájmu.

**8.4.** Nájomca je povinný udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktorou poistí svoju zodpovednosť za škody, vzniknuté v súvislosti s jeho podnikateľskou a prevádzkovou činnosťou

supplied goods and services connected with the lease. If Lessee fails to add the deposit according to the previous sentence of this section on the last day of the period determined in the written notice not shorter than 5 (in words: five) working days, Lessor may withdraw from this Contract pursuant to article 10. sec. 10.3.2. letter b) of GTC.

**7.4.** Lessor will adjust/increase the amount of deposit each year by inflation rate published by the Statistical Office of the Slovak Republic for the previous calendar year. Lessee shall increase the deposit by depositing the difference between previous and increased amount of the deposit to the account of Lessor stated in the title of the Contract, within 10 (in words: ten) business days from delivery of notice on adjustment of the amount of deposit. Lessor reserves the right to adjust the amount of deposit not only in response to the change of the inflation rate for the past calendar year, but also in case if during current calendar year it comes to at least 30 % increase of input prices of suppliers of goods and services connected with the lease. In case if this obligation to increase the deposit is not fulfilled in accordance with the respective notice on adjustment of the amount of deposit, the provision of sec. 7.3. of this article of GTC shall apply.

**7.5.** The number of the Contract shall be used as a variable symbol by the transfers according to this article of GTC.

*7.6. Provided that during the term of lease the Contracting parties amend the Subject of lease (extension of Subject of lease) and/or there is an increase in volume of supplied goods and services provided with the lease, resulting in increase of the Fixed rent and/or the payment for supplied goods and services provided with the lease, and simultaneously in increase of the value of Deposit, it is agreed that the Lessee is obliged to pay the difference hereof within 10 (in words: ten) working days period following the effectiveness of respective amendment. Provided that the Contracting parties reduce the Subject of lease and/or there is decrease in volume of supplied goods and services provided with the lease, resulting in decrease of the Fixed rent and/or the payment for supplied goods and services provided with the lease, and simultaneously decrease of the value of Deposit stipulated in Article 7. of the Contract, Contracting parties are obliged to reconcile this difference in the value of Deposit in favour of the Lessee in form of a written amendment affecting that change.*

## **Article 8. Insurance**

**8.1.** Lessee ensures protection of Subject of lease (if it is possible) by its proper locking, or by security system pre-approved in writing by Lessor.

**8.2.** Lessee undertakes to insure on his own costs its property located on/in the Subject of lease. If Lessee fails to do so, he shall bear loss that will occur on his property in the whole extent.

**8.3.** Lessee shall conclude an insurance contract in order to reimburse damages, which arise in connection with its business activity and operational activity, at latest on a day of take-over of the Subject of Lease.

**8.4.** Lessee is obliged to keep in force the insurance contract, with which will insure its responsibility for damages arisen in connection with its business and operational activity on/in the

na/v Predmete nájmu, a to počas celej doby trvania nájmu.

**8.5.** Nájomca sa zaväzuje, že na výzvu Prenajímateľa mu doručí kópiu poistnej zmluvy, uzatvorenej podľa ods. 8.3. tohto článku, a to do 5 (slovom: piatich) dní od doručenia takejto výzvy.

**8.6.** V prípade nesplnenia povinnosti uzatvoriť poistnú zmluvu podľa ods. 8.3. tohto článku alebo doručiť ju Prenajímateľovi podľa ods. 8.5. tohto článku, je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 35,- EUR (slovom: tridsaťpäť eur) za každý, čo aj začatý, deň omeškania. Ak Nájomca poistnú zmluvu nepredloží ani do 5 (slovom: piatich) dní od doručenia opakovanej výzvy, je Prenajímateľ oprávnený z tohto dôvodu odstúpiť od Zmluvy v zmysle článku 10., ods. 10.3.2. písm. c) VOP.

**8.7.** Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi alebo tretím osobám na/v Predmete nájmu za predpokladu že ich svojim konaním nespôsobil, a ani inak nepriamo nevyvolal.

## Článok 9.

### Práva a povinnosti Zmluvných strán

#### 9.1. Práva a povinnosti Zmluvných strán – Všeobecné

**9.1.1.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami Zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby Prenajímateľovi nevznikla žiadna škoda. Zároveň je Nájomca, počas doby trvania nájmu, povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby neobmedzoval a/alebo nerušil (i) cestujúcu verejnosť, (ii) iných užívateľov priestorov, nachádzajúcich sa v Stavbe, v ich oprávnenom užívaní, (iii) Prenajímateľa (tzn. najmä jeho zamestnancov), pri plnení povinností a prác pri zabezpečovaní prevádzky celej Stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, eventuálne aj areálu Letiska. V tejto súvislosti Nájomca najmä nesmie používať pri svojej prevádzkovej činnosti látky, zariadenia, postupy poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem, platných na území SR. Nájomca je pri užívaní Predmetu nájmu povinný konať ďalej tak, aby bolo jeho správanie a konanie v súlade so zásadou prevencie vzniku škôd a podľa svojich schopností a možností predchádzať a/alebo zabrániť hroziacim škodám, prípadne obmedziť rozsah škody už vzniknutej.

**9.1.2.** Nájomca nemá právo dať Predmet nájmu do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky alebo inej formy užívania tretím osobám.

**9.1.3.** Ak sa na základe príslušných ustanovení VOP vyžaduje, aby bol zo strany niektorého z účastníkov Zmluvy v súvislosti s vykonaním určitých činností, úkonov alebo oprávnení udelený predchádzajúci súhlas, platí, že príslušná Zmluvná strana je povinná o udelení/neudelení súhlasu rozhodnúť do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia žiadosti, ak na inom mieste vo VOP nie je uvedené inak.

**9.1.4.** Ak by tretia osoba, ktorou je najmä, nie však výlučne, veriteľ Prenajímateľa (banka), na základe zákona alebo zmluvy od Prenajímateľa vyžadovala, aby zabezpečil predloženie dokladov zo strany užívateľov prevádzok umiestnených v Stavbe alebo na pozemkoch Prenajímateľa, Nájomca sa

Subject of Lease and shall keep it in force during the whole term of the lease.

**8.5.** Upon request of Lessor, Lessee undertakes to deliver a copy of insurance contract concluded according to sec. 8.3. of this article, within 5 (in words: five) days from delivery of such request.

**8.6.** In case of failure to conclude insurance contract according to sec. 8.3. of this article or to deliver it to Lessor according to sec. 8.5. of this article, Lessee is obliged to pay contractual penalty in the amount of 35,- EUR (in words: thirty five euro) for each even commenced day of delay. If Lessee fails to deliver it also within 5 (in words: five) days from receipt of repeated request, Lessor shall be entitled to withdraw from the Contract for this reason according to article 10. sec. 10.3.2. letter c) of GTC.

**8.7.** Lessor shall not be responsible for damages, which arise to Lessee or third person on/in the Subject of Lease provided that he did not cause them directly or indirectly through his acting.

## Article 9.

### Rights and duties of the Contractual parties

#### 9.1. Rights and duties of the Contractual parties - General

**9.1.1.** Lessee is obliged to use the Subject of Lease in accordance with provisions of the Contract and generally binding laws and regulations, as well as with hygiene, security and fire regulations in a way to prevent Lessor from any damages. Simultaneously Lessee shall use the Subject of Lease during the term of the lease in the usual way in order to avoid restrictions and/or disturbance of (i) travelling public, (ii) other users of premises located in the Building in their rightful use, (iii) Lessor (i.e. mainly his employees), at performance of their duties and works concerning securing of operation of the whole Building, where the Subject of Lease is located, or also within the area of the Airport. In this context Lessee shall not use by its operational activity mainly substances, devices, procedures harming the environment by vapours, noise and vibrations or otherwise, above level admissible under the respective laws in force on the territory of the Slovak Republic. Further, Lessee shall act and behave at use of the Subject of Lease in such a way to comply with principle of damage prevention and according to his abilities and possibilities to prevent and/or avert threatening damages or limit the extent of damage already incurred.

**9.1.2.** Lessee may not sub-lease the Subject of Lease or provide it as loan for use (commodatum) or other form of use to third persons.

**9.1.3.** If GTC requires on the basis of its respective provisions that a prior approval of any contractual party from the Contract shall be granted in connection with performance of certain activities, acts or authorizations, the respective Contractual party is obliged to decide whether to grant approval or refuse it within 30 (in words: thirty) days from delivery of the request, unless other provision of GTC stipulates otherwise.

**9.1.4.** If the third person, who is particularly but not exclusively a creditor of Lessor (bank), would require on the basis of law or contract from Lessor to ensure and submit any documents of party using business premises located in the Building or on the grounds of Lessor, Lessee undertakes to provide the requested

zaväzuje vyžiadané doklady poskytnúť, a to v lehote, určenej vo výzve Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vo vzťahu k tretej osobe podľa prvej vety zabezpečí, aby o obsahu dokumentov zachovávala mlčanlivosť.

#### **9.1.5. Výkon správy Predmetu nájmu**

**9.1.5.1.** Výkon správy Predmetu nájmu Prenajímateľom zahŕňa zabezpečovanie údržby, opráv, úprav a servisu technologických zariadení a rozvodových systémov Stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, najmä mechanických, elektrických, vykurovacích, vzduchotechnických, odpadových, sanitárnych, bezpečnostných, telefónnych a iných systémov, slúžiacich Stavbe. Pre vylúčenie pochybností výkon správy Predmetu nájmu nezahŕňa údržbu, opravy, úpravy a servis takých zariadení a/alebo systémov, ako aj všetkých inštalácií príslušenstva a vybavenia Predmetu nájmu (tzn. všeobecne majetku), ktorého vlastníkom je Nájomca.

**9.1.5.2.** Malé opravy, údržbu a/alebo technický servis Predmetu nájmu zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady (opravy, údržba a/alebo technický servis, ktorých celkové náklady na jednotlivú opravu, údržbu a/alebo technický servis nepresiahnu 100,- EUR). Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady. Pre prípad pochybností, či by vzhľadom na charakter malej opravy, údržby alebo technického servisu nemohlo dôjsť ku škode na Stavbe (najmä neodborným zásahom), sa Nájomca zaväzuje konzultovať túto skutočnosť vopred s Prenajímateľom; ak Nájomca vykoná zásahy v zmysle tohto odseku bez konzultácie s Prenajímateľom, je si vedomý zodpovednosti za vzniknutú škodu.

**9.1.5.3.** Ak Nájomca nezabezpečí malé opravy, údržbu a/alebo technický servis Predmetu nájmu, na ktorých výkon je zaviazaný podľa ods. 9.1.5.2. tohto článku VOP, je povinný takúto skutočnosť okamžite oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ je následne oprávnený vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu s 10% prírážkou oproti nákladom preukázateľne vynaloženým na výkon zásahov podľa tohto odseku; náklady budú uplatnené faktúrou s lehotou splatnosti záväzku 14 (slovom: štrnásť) dní odo dňa jej vystavenia.

**9.1.5.4.** Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a/alebo technického servisu, ktoré má vykonať Prenajímateľ, t.j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa ods. 9.1.5.2 tohto článku VOP. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca nemá nárok, ktorý by mu inak prináležal, pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady, ktoré neoznámil Prenajímateľovi včas. Ak potreba týchto opráv, údržby a/alebo technického servisu bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na jeho náklady.

**9.1.5.5.** Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania prípadných opráv, údržby a/alebo technického servisu a Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v nevyhnutnom rozsahu na vykonanie týchto činností.

**9.1.5.6.** Nájomca má právo na primeranú zľavu z Nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom. Nárok na odpustenie Nájomného alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť uplatnený do 6 (slovom: šiestich) mesiacov odo dňa, kedy

documents within the period set by Lessor in his request. Lessor undertakes to ensure maintenance of confidentiality on content of such documents in relation to the third person according to the first sentence.

#### **9.1.5. Administration of the Subject of Lease**

**9.1.5.1.** Administration of the Subject of Lease by Lessor shall include maintenance, repairs, adjustment and service of technological devices and grid systems of the Building, in which the Subject of Lease is located, mainly mechanical, electric, heating, air-conditioning, sewage, sanitary, safety, phone and other systems, serving the Building. To avoid any doubts, the administration of the Subject of Lease shall not include maintenance, repairs, adjustments and service of such devices and/or systems, as well as all instalments of accessories and equipment of the Subject of Lease (i. e. a property in general), which are in the ownership of Lessee.

**9.1.5.2.** Lessee shall ensure small repairs, maintenance and/or technical service of the Subject of Lease at his own costs (repairs, maintenance and/or technical service – their total costs per individual repair, maintenance and/or technical service shall not exceed 100,- EUR). Lessor shall perform bigger repairs, maintenance and technical service at his own costs. In case of doubts, Lessee undertakes to consult with Lessor in advance, whether with respect to the character of small repair, maintenance or technical service it could cause any damages to the Building (mainly through unprofessional intervention); if Lessee performs any interventions in accordance with this section without consultations with Lessor, he shall be aware of his responsibility for incurred damages.

**9.1.5.3.** If Lessee fails to ensure small repairs, maintenance and/or technical service of the Subject of Lease, which shall be his obligation according to sec. 9.1.5.2. of this article of the GTC, he is obliged to inform Lessor thereabout immediately. Consecutively Lessor is entitled to perform such interventions at the costs of Lessee with 10% surcharge against costs demonstrably incurred for performances according to this section; costs shall be claimed in an invoice with the due date of 14 (in words: fourteen) days from the day when it was issued.

**9.1.5.4.** Lessee shall inform Lessor without undue delay on need of repairs, maintenance and/or technical service, which shall be performed by Lessor, i.e. of those exceeding the scope of repairs according to sec. 9.1.5.2 of this article of the GTC. In case of breach of this obligation Lessee shall not have the claim, which he would have under other circumstances, due to impossibility or limited possibility to use the Subject of Lease, had he informed Lessor of defects in time. If need of these repairs, maintenance and/or technical service was caused by Lessee, Lessor shall perform them at the costs of the Lessee.

**9.1.5.5.** Lessee undertakes to enable Lessor entry into the Subject of Lease in order to perform prospective repairs, maintenance and/or technical service and Lessee undertakes to tolerate restrictions in the extent necessary to perform these activities.

**9.1.5.6.** Lessee shall be entitled to an adequate discount on Rent, if he was unable to use the Subject of Lease in the agreed way because of defects, which were not caused by him. The claim for remission of Rent or for provision of discount on Rent, must be raised within 6 (in words: six) months from the

došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.

**9.1.6.** Nájomca má právo na umiestnenie primeraného firemného označenia (plošného nápisu/loga) na Predmete nájmu, na vlastné náklady. Primeranosť takéhoto označenia - tzn. veľkosť, techniku vyhotovenia a upevnenia, obsah a grafické stvárnenie firemného označenia - posudzuje a schvaľuje Prenajímateľ; súhlas Prenajímateľa nebude bezdôvodne odmietnutý. Nájomca je povinný požiadať Prenajímateľa o udelenie súhlasu pred samotnou realizáciu montáže firemného označenia (plošného nápisu/loga). Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy nebude používať iné firemné označenie (plošný nápis/logo), ako len to, ktoré spĺňa atribúty uvedené v tomto odseku, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak.

**9.1.7.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení je Nájomca povinný vopred písomne oznámiť Prenajímateľovi, pričom Prenajímateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas s takýmto zariadením.

**9.1.8.** Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy alebo iné mesto na/v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž a takýmto spôsobom narušiť statiku Stavby, ani nebude zaťažovať podlahu viac ako 450kg/m<sup>2</sup> ani nebude umiestňovať/premiešťovať ťažké predmety (trezory, strojné zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; súhlas Prenajímateľa nebude bezdôvodne odmietnutý.

**9.1.9.** V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy odsúhlasené Prenajímateľom, a to v lehote podľa článku 11., ods. 11.1. VOP. Za úpravu Predmetu nájmu sa nepovažuje umiestnenie primeraného firemného označenia/loga podľa ods. 9.1.6. tohto článku VOP a zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení podľa ods. 9.1.7. tohto článku VOP; tieto je Nájomca povinný z Predmetu nájmu odstrániť.

**9.1.10.** Prenajímateľ a Nájomca sa na základe znenia ustanovenia § 6 ods. (2) Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi dohodli ohľadom povinností zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi nasledovne:

- Nájomca je povinný v zmysle ustanovenia § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi dodržiavať ustanovenia bodov a), b), c), d), e), f) - okrem vypracovania požiarnych poplachových smerníc, požiarneho evakuačného plánu, ak Predmet nájmu nie je celý objekt ale iba jeho časť, g), h), i), j), k), l), o), p).
- Prenajímateľ je povinný v zmysle ustanovenia § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi dodržiavať ustanovenia bodov f) vypracovať požiarne poplachové smernice, požiarne evakuačný plán ak Predmet nájmu nie je celý objekt ale iba jeho časť, m), n).
- Nájomca je povinný v zmysle ustanovenia § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi dodržiavať ustanovenia bodov a) - ak sú v majetku alebo správe Nájomcu, b), c), e) - ak Predmet nájmu je celý objekt bez jednoduchých podmienok z hľadiska evakuácie f) podpísať

day when the event founding this claim occurred.

**9.1.6.** Lessee is entitled to place a proper company sign (company sign board/logo) on the Subject of Lease, at his own costs. Lessor shall consider and approve adequacy of such company sign – i. e. size, procedure of execution and way of its fixing, content and graphic design of the company sign; Lessor's approval shall not be unreasonably denied. Lessee is obliged to ask Lessor for approval prior to realisation of montage of the company sign (company sign board/logo). During the term of this Contract, Lessee undertakes not to use other company sign (company sign board/logo) as that one, which complies with conditions of this section, unless otherwise agreed with Lessor.

**9.1.7.** Lessee is obliged to notify Lessor in writing in advance of installation of security and other devices. Lessor is entitled to express his approval or disapproval with such device.

**9.1.8.** Lessee shall not be entitled to fasten on walls, ceilings or elsewhere on/in the Subject of lease devices or equipment, which could be disproportionately large or unusually heavy and thereby disrupt the statics of the Building; he shall neither load the floor with more than 450kg/m<sup>2</sup> nor place/replace heavy objects (safes, machinery etc.) in the Subject of Lease without prior written approval of Lessor; Lessor's approval shall not be unreasonably denied.

**9.1.9.** In case of termination of the lease Lessee is obliged to restore the Subject of Lease into its previous condition corresponding with condition at the hand-over of the Subject of Lease into use of Lessee, with respect to usual wear and tear and adjustments approved by Lessor, within the period according to article 11. sec. 11.1. of GTC. Display of adequate company sign/logo according to sec. 9.1.6. of this article of GTC and instalment of security and other devices according to sec. 9.1.7. of this article of GTC shall not be considered as adjustment of the Subject of Lease; Lessee shall remove these from the Subject of Lease.

**9.1.10.** Based on the provision enacted in Article 6, paragraph (2) of Act No. 314/2001 on fire protection, the Lessor and the Lessee have agreed on the following points concerning their obligations to secure tasks of fire protection according to provisions of Act No. 314/2001 on fire protection:

- Within the meaning of Article 4 of Act No. 314/2001 on fire protection, the Lessee is required to comply with the provisions of points a), b), c), d), e), f) – except for drawing up fire alarm regulations, fire evacuation plan, if the Object of the Rental is not the whole of the premises but only a part thereof, g), h), i), j), k), l), o), p).
- Within the meaning of Article 4 of Act No. 314/2001 on fire protection, the Lessor is required to comply with the provisions of points f) to draw up fire alarm regulations, fire evacuation plan, if the Object of the Rental is not the whole of the premises but only a part thereof, m), n).
- Within the meaning of Article 5 of Act No. 314/2001 on fire protection, the Lessee is required to comply with the provisions of points a) – if the Lessee is the owner or responsible for the management thereof, b), c), e) – if the Object of the Rental is the whole of the premises without

<p>dohodu o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov, g), h), i), j).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prenajímateľ je povinný v zmysle ustanovenia § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi dodržiavať ustanovenia bodov d), e) ak Predmet nájmu je časť objektu bez jednoduchých podmienok z hľadiska evakuácie, f) podpísať dohodu o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov.</li> <li>➤ Náklady, ktoré súvisia so správou objektu a jeho protipožiarnou bezpečnosťou hradí Prenajímateľ (správca objektu).</li> <li>➤ Náklady, ktoré sú z hľadiska ochrany pred požiarimi v priamej súvislosti s technológiou výroby alebo prevádzky hradí Nájomca (užívateľ).</li> <li>➤ Nájomca je povinný informovať príslušného technika požiarnej ochrany Prenajímateľa a vyžiadať si povolenie na vykonávanie činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru (zváranie, rezanie, brúsenie, lepenie...).</li> <li>➤ Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonávať pravidelnú kontrolu a prehliadky na úseku ochrany pred požiarimi.</li> </ul> <p>Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca bude dodržiavať a zaisťovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci počas celej doby výkonu prác v priestoroch Prenajímateľa v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, nie však výlučne v zmysle zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v platnom znení, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.</p> <p>Náklady, ktoré súvisia so správou objektu pri zabezpečení prevencie, príprave a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci hradí Prenajímateľ (správca objektu). Náklady, ktoré sú z hľadiska zabezpečenia ochrany zdravia pri práci v priamej súvislosti s prevádzkou Nájomcu hradí Nájomca (užívateľ). Nájomcovia umožňujú Prenajímateľovi (správcovi objektu) vykonávať pravidelné kontroly a prehliadky prenajatých priestorov v zmysle platnej legislatívy Slovenskej republiky. V prípade, že Nájomca neumožní Prenajímateľovi vykonávať pravidelné kontroly a prehliadky prenajatých priestorov v zmysle platnej legislatívy Slovenskej republiky, Prenajímateľ je oprávnený žiadať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu tým vznikne.</p> <p><b>9.1.11.</b> Ak sa Nájomca dozvie že bol v/na Predmete nájmu a/alebo v/na Stavbe, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, alebo aj na mieste, ktoré je súčasťou Stavby, spáchaný akýkoľvek, najmä majetkový trestný čin, je povinný každú takúto skutočnosť, a to aj len podozrenie z jeho spáchania, resp. z pokusu o jeho spáchanie, bez meškania oznámiť. Takúto oznamovaciu povinnosť má Nájomca aj v prípade, ak sa dozvie, že došlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a/alebo majetku, nachádzajúceho sa v/na Stavbe, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza; tým nie je dotknutá generálna oznamovacia povinnosť voči orgánom činným v trestnom konaní, vyplývajúca z ustanovení osobitných predpisov, najmä Trestného poriadku.</p> <p><b>9.1.12.</b> Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné právne</p>	<p>simple conditions regarding evacuation, f) to sign an agreement on the establishment of a common fire reporting office, g), h), i), j).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Within the meaning of Article 5 of Act No. 314/2001 on fire protection, the Lessor is required to comply with the provisions of points d), e) if the Object of the Rental is a part of the premises without simple conditions regarding evacuation, f) to sign an agreement on the establishment of a common fire reporting office.</li> <li>➤ Costs associated with management of the premises and their fire security shall be borne by the Lessor (premises manager).</li> <li>➤ Costs in direct connection with the production or operation technology with respect to fire protection shall be borne by the Lessee (tenant).</li> <li>➤ The Lessee is obliged to inform a responsible fire protection technician of the Lessor about and to ask permission for activities with an increased fire-related danger (welding, cutting, grinding, bonding, etc.).</li> <li>➤ The Lessee is obliged to enable the Lessor to carry out regular checks and inspections in the fire protection division.</li> </ul> <p>The Lessor and the Lessee have agreed that the Lessee shall observe and secure safety and health at work during the whole duration of works in the premises of the Lessor within the meaning of the existing legislation of the Slovak Republic, especially within the meaning of, but not limited to, Labour Act No. 311/2001 as amended, Act No. 124/2006 on safety and health at work and on amendment of certain acts as amended, and Act No. 355/2007 on the protection, promotion and development of public health and on amendment of certain acts as amended.</p> <p>Costs associated with the premises management in the process of prevention, preparation and adoption of measures to secure safety and health at work shall be borne by the Lessor (premises manager). Costs in direct connection with the Lessee's operation with respect to securing safety and health at work shall be borne by the Lessee (tenant). The Lessees shall enable the Lessor (premises manager) to carry out regular checks and inspections of the rented premises within the meaning of the existing legislation of the Slovak Republic. In case the Lessee does not enable the Lessor to carry out regular checks and inspections of the rented premises within the meaning of the existing legislation of the Slovak Republic, the Lessor is entitled to seek compensation from the Lessee for the ensuing damage.</p> <p><b>9.1.11.</b> If Lessee finds out that any crime, mainly crime against property was committed in/on the Subject of Lease and/or in/on the Building, in which the Subject of Lease is located, or in/on other place that is part of the Building, he is obliged to report each such act or suspicion on commitment of such an act, or attempt to commit such an act, without any delay. Lessee shall have this notification duty also in case he finds out that security of persons and/or property located in/on the Building, where the Subject of Lease is located, is under threat; general notification duty towards bodies involved in criminal proceedings, arising from respective laws, mainly from Criminal Procedure Code, shall not be affected hereby.</p> <p><b>9.1.12.</b> Lessee undertakes to observe internal regulations of</p>
---	---



predpisy Prenajímateľa, a to:

- (i) ON – 11/2005, Pohotovostný plán LK BTS v rozsahu, v akom sa na neho vzťahuje. S obsahom ON – 11/2005 Nájomcu oboznámi Oddelenie krízového riadenia. Za týmto účelom je Nájomca povinný kontaktovať uvedené oddelenie na tel. č. 02/3303 3067 alebo elektronicky e-mailom, a to tak, aby sa s obsahom tejto ON–11/2005 oboznámil najneskôršie v lehote 10 (slovom: desiatich) dní odo dňa účinnosti Zmluvy. Zároveň je Nájomca povinný najneskôr v deň oboznámenia sa s ON - 11/2005 nahlásiť Oddeleniu krízového riadenia telefónny kontakt, na ktorom ho bude môcť Prenajímateľ nepretržite informovať o nepredvídaných a mimoriadnych udalostiach, ktoré ovplyvňujú práva a povinnosti Nájomcu, prípadne majú iný vplyv na jeho činnosť.

Nájomca zároveň berie na vedomie, že sa na neho budú vzťahovať aj všetky zmeny vyššie uvedených dokumentov, ako aj interné právne predpisy Prenajímateľa, ktoré prijme počas trvania nájmu na základe právneho aktu, prípadne ktoré zabezpečujú dodržiavanie predpísaných bezpečnostných štandardov a/alebo iných obvyklých štandardov pre prevádzkovanie Letiska, a ktoré Prenajímateľ riadne oznámi Nájomcovi. Tieto interné právne predpisy Prenajímateľa sú voči Nájomcovi účinné najskôr dňom oznámenia úplného znenia dotknutého interného právneho predpisu Prenajímateľa Nájomcovi. Prenajímateľ splní svoju oznamovaciu povinnosť podľa predchádzajúcej vety aj zaslaním e-mailom na kontaktné miesto, uvedené v článku 9., ods. 9.1.2. Zmluvy, pričom Nájomca s týmto spôsobom doručovania interných právnych predpisov výslovne súhlasí.

**9.1.13.** Nájomca sa zaväzuje používať pri svojej činnosti zariadenia, ktoré sú v súlade s predloženou technickou dokumentáciou a STN. Spôsobilosť je povinný preukázať Prenajímateľovi na vyžiadanie, poprípade doložením platných revízijských správ, oprávňujúcich k riadnej prevádzke jednotlivých častí zariadení. Prenajímateľ môže požiadať, podľa vlastného uváženia a bez uvedenia dôvodu, aby Nájomca nepoužíval konkrétne zariadenie, prípadne typ zariadenia, na Predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje takejto žiadosti bez výhrad a bezodkladne vyhovieť.

**9.1.14.** Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ v zmysle ust. § 32 ods. 5 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon), v znení neskorších predpisov, zodpovedá za bezpečnosť leteckej prevádzky na Letisku a za týmto účelom koordinuje činnosť všetkých právnických osôb a fyzických osôb, zúčastnených na prevádzkovaní a používaní Letiska. Nájomca sa zaväzuje pri akomkoľvek prípadnom užívaní plôch a priestorov v areáli Letiska dodržiavať všetky interné predpisy a pokyny Prenajímateľa, vydané za účelom zabezpečenia bezpečnosti leteckej prevádzky, s ktorými sa oboznámil pri podpise alebo počas trvania Zmluvy. V prípade porušenia týchto predpisov alebo pokynov Prenajímateľa Nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy, v súlade s článkom 10., ods. 10.3.1. písm. d) VOP.

**9.1.15.** Nájomca je povinný na vlastné náklady obstaráť a udržiavať v platnosti všetky a akékoľvek povolenia, potrebné v zmysle platných, všeobecne záväzných právnych predpisov jednak na zriadenie prevádzky Nájomcu, a jednak na prevádzkovanie činnosti Nájomcu na/v Predmete nájmu. Po vydaní predmetných povolení je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého

Lessor specifically:

- (i) ON – 11/2005, Emergency plan LK BTS in the extent, in which it applies to him. The Department of crisis management shall inform Lessee on content of ON – 11/2005. For this purpose Lessee shall contact the abovementioned department on the phone no. 02/33033067 or by e-mail, and to acquaint with the content of this ON–11/2005 at latest in the period of 10 (in words: ten) days from the day of effectiveness of the Contract. At the same time Lessee is obliged, at the latest on a day when he acquainted himself with ON - 11/2005, to report to Department of crisis management phone contact, which can be non-stop used by Lessor to inform him on unforeseeable and extraordinary events, which influence rights and duties of Lessee, or they have other influence on his activities.

Simultaneously Lessee takes into account that any amendments to the aforesaid documents as well as all the internal regulations of Lessor, issued during duration of the lease on the basis of legal regulation, eventually regulations which stipulate compliance with safety standards and/or other usual standards for operation of the Airport, and of which Lessor duly notified Lessee, shall also apply to him. The internal legal regulations of Lessor shall be effective against Lessee not sooner than on the day when they were reported in the full extent to the Lessee by the Lessor. Lessor fulfils his notification duty according to the previous sentence also by sending an e-mail to the point of contact, stated in article 9. sec. 9.1.2. of the Contract; Lessee hereby exclusively expresses his approval with this way of delivery of internal regulations.

**9.1.13.** Lessee undertakes to use at his activity such devices, which are in accordance with submitted technical documentation and STN. Lessee is obliged to prove the capacity to Lessor upon request; it can be done by submission of auditor's report (in Slovak: revízijských správ), entitling to proper operation of individual parts of devices. Lessor may ask Lessee, according to own consideration and without stating a reason, to restrain from use of particular device or sort of device on the Subject of Lease. Lessee undertakes to meet such request immediately and without objections.

**9.1.14.** Lessee is aware of the fact that Lessor, according to provision of Art. 32 sec. 5 of Act no.143/1998 Coll. on civil aviation (Aviation Act) as amended shall be liable for the safety of air traffic at the Airport. For this purpose, he shall coordinate the activities of any legal entities and natural persons participating in the operation and use of the Airport. Lessee, at any possible use of areas and premises in the area of the Airport, undertakes to observe all internal regulations and instructions of Lessor, issued in order to secure safety of aviation operation, with which he was made acquainted at signing or during the duration of the Contract. In case of breach of this regulations or directions of Lessor by Lessee, Lessor is entitled to withdraw from the Contract immediately in accordance with article 10. sec. 10.3.1. letter d) of GTC.

**9.1.15.** Lessee shall at his own costs procure and maintain in force any and all permits, necessary according to valid, generally binding legislation, for establishing of the business premises of Lessee as well as for operation of activities of Lessee on/in the Subject of Lease. After issuing of respective permissions, Lessee shall without undue delay deliver to Lessor a copy of each such permission, as well as any of its

povolenia, ako aj jeho prípadné zmeny alebo doplnenia. Ak by z akéhokoľvek dôvodu pre nezabezpečenie príslušného povolenia, potrebného na vykonávanie prevádzkovej činnosti na/v Predmete nájmu, bol zo strany príslušného správneho orgánu sankcionovaný priamo Prenajímateľ, Nájomca sa zaväzuje odškodniť ho v celom rozsahu nákladov, vynaložených na splnenie uloženej sankcie; náklady budú uplatnené faktúrou s lehotou splatnosti záväzku 14 (slovom: štrnásť) dní odo dňa jej vystavenia.

**9.1.16.** Nájomca potvrdzuje, že Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi pred podpisom Zmluvy žiadne ubezpečenia alebo záruky vo vzťahu k získaniu akýchkoľvek povolení, avšak Prenajímateľ sa týmto zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetku súčinnosť, potrebnú pre získanie príslušných povolení a Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi náklady, vynaložené v súvislosti s poskytnutím súčinnosti, a to v plnej výške; náklady budú uplatnené faktúrou s lehotou splatnosti záväzku 14 (slovom: štrnásť) dní odo dňa jej vystavenia.

**9.1.17.** Nájomca je oprávnený požiadať Prenajímateľa o poskytovanie telekomunikačných a/alebo IT služieb vyplnením formulára, zverejneného na jeho webovom sídle v sekcii B2B, neletecký obchod, obchodné podmienky. V takom prípade mu Prenajímateľ predloží osobitnú zmluvu o zabezpečení poskytovania telekomunikačných a/alebo IT služieb, a to najneskôr do 15 (slovom: pätnástich) dní od doručenia správne vyplneného formulára; Nájomca berie na vedomie, že bez uzatvorenia zmluvy o zabezpečení poskytovania telekomunikačných a/alebo IT služieb nie je možné začať s ich poskytovaním. Ak by v zmluve o zabezpečení poskytovania telekomunikačných a/alebo IT služieb nebolo uvedené inak, platí, že zmluva o zabezpečení poskytovania telekomunikačných a/alebo IT služieb je vo vzťahu k Zmluve zmluvou závislou, preto v prípade skočenia Zmluvy akýmkoľvek spôsobom dôjde bez ďalšieho k automatickému skončeniu zmluvy o zabezpečení poskytovania telekomunikačných a/alebo IT služieb.

**9.1.18.** Nájomca sa zaväzuje, že bude Prenajímateľa bezodkladne informovať o všetkých a akýchkoľvek skutočnostiach, známych Nájomcovi, ktoré mu bránia v riadnom užívaní Predmetu nájmu.

#### **9.1.19. Dohľad a odborná prehliadka**

**9.1.19.1.** Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať dohľad nad dodržiavaním ustanovení Zmluvy, ako aj vykonávať odbornú prehliadku stavu Predmetu nájmu počas trvania Zmluvy, a to v priebehu obvyklých hodín pracovného dňa (tzn. v čase od 8.00 hod. do 16.00 hod.), aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Predmetu nájmu a/alebo Stavby a z dôvodu odstraňovania akýchkoľvek škody, havárie, alebo inej prekážky. Prenajímateľ sa zaväzuje, že činnosť, uvedenú v predchádzajúcej vete, bude vykonávať len v nevyhnutnom a opodstatnenom rozsahu a takým spôsobom, aby tým nad mieru primeranú pomerom a okolnostiam neobmedzil prevádzku Nájomcu na/v Predmete nájmu.

**9.1.19.2.** Nájomca s oprávneniami Prenajímateľa podľa ods. 9.1.19.1. tohto článku VOP súhlasí, výkon uvedených činností sa zaväzuje strpieť, a ak to bude v konkrétnom prípade

amendments or addendums. If Lessor is to be directly sanctioned by respective administration body, because of any reason for failure to ensure respective permission necessary to perform the operational activity on/in the Subject of Lease, Lessee undertakes to indemnify him in the full extent of costs spent to fulfil the imposed sanction; costs shall be claimed by an invoice with the due date of 14 (in words: fourteen) days from day of its issue.

**9.1.16.** Lessee acknowledges that Lessor did not provide him before signing of the Contract with any warranties and did not assure him in relation to acquiring any permissions; Lessor hereby undertakes to provide Lessee with cooperation, necessary for acquiring of respective permissions and Lessee undertakes to pay Lessor any costs incurred in connection with providing of cooperation in the full extent; costs will be claimed in an invoice with the due date 14 (in words: fourteen) days from its issue.

**9.1.17.** Lessee is entitled to ask Lessor to provide telecommunication and/or IT services through filling the form published on his web page in section B2B, non-aviation business, and business conditions. In such case Lessor shall submit an individual agreement on provision of telecommunication and/or IT services, at latest within 15 (in words: fifteen) days from delivery of a properly filled form; Lessee acknowledges the fact that without conclusion of agreement on provision of telecommunication services and/or IT services, it is not possible to begin to provide them. Unless the agreement on telecommunication and/or IT services stipulates otherwise, the agreement on provision of telecommunication and/or IT services shall be in relation to the Contract a dependent agreement, therefore in case of termination of the Contract in any way it shall automatically cause termination of the agreement on provision of telecommunication and/or IT services.

**9.1.18.** Lessee undertakes to inform Lessor without any delay on all and any circumstances, of which he is aware, which prevent him from proper use of the Subject of Lease.

#### **9.1.19. Supervision and technical inspection**

**9.1.19.1.** Lessee shall enable Lessor to perform supervision of respecting of provisions of the Contract, as well as to perform technical inspection of condition of the Subject of Lease during the term of the Contract, during usual working hours on a working day (i.e. at the time from 8:00 to 16:00 o'clock), also in company of other persons, mainly for the reason of performing control of equipment of the Subject of the Lease and its accessories, inspection of use of the Subject of Lease, as well as preparation for and performance of necessary construction works and repairs of the Subject of Lease and/or the Building and for the reason of removing any damages, accidents or other obstacles. Lessor undertakes to perform such activity according to the previous sentence only in necessary and legitimate extent and in order to restrict the Lessee's business in/on the Subject of Lease only in an adequate way with respect to its extent and circumstances.

**9.1.19.2.** Lessee agrees with Lessor's rights according to sec. 9.1.19.1. of this article of GTC and shall suffer performance of the activities mentioned above, if necessary in the particular

nevyhnutné, zaväzuje sa poskytnúť Prenajímateľovi všetku nevyhnutnú súčinnosť.

**9.1.19.3.** Prenajímateľ je povinný výkon kontroly /odbornú prehliadku stavu Predmetu nájmu/ oznámiť nájomcovi minimálne 1 (slovom: jeden) pracovný deň vopred, okrem havarijných a iných obdobných naliehavých prípadov, kedy je Prenajímateľ oprávnený vykonať odbornú prehliadku aj bez predchádzajúcej písomnej notifikácie Nájomcovi, o čom však bude Nájomcu bez meškania informovať.

**9.1.19.4.** Prenajímateľ je ďalej oprávnený kedykoľvek, avšak vždy len tak, aby tým nad mieru nevyhnutnú pomerom a okolnostiam neobmedzoval prevádzku na/v Predmete nájmu, vykonať kontrolu /dohľad nad dodržiavaním ustanovení Zmluvy (vrátane SLA). Dohľad nad dodržiavaním povinností, vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ktoré sa týkajú dodržiavania štandardov úrovne poskytovaných služieb, bude uskutočňovaný vo forme Mystery shopping-u v zmysle SLA.

**9.1.20.** Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek marketingové/propagačné materiály (t.j. logá, nápisy, vizuály, brožúry, prospekty, plagáty/pútače, alebo akékoľvek iné nosiče/formáty ktoré sú spôsobilé byť nositeľom reklamnej informácie; ďalej len „**Marketingové materiály**“) nebudú z jeho strany verejne vystavené/použité pred tým, ako by k ich vystaveniu/použitíu neudelil predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený neudeliť predchádzajúci súhlas s vystavením/použitím Marketingových materiálov najmä vtedy, ak:

- (i) je Prenajímateľ toho názoru, že reklama, ktoré je obsahom Marketingových materiálov, je v rozpore s platnými právnymi predpismi, regulujúcimi oblasť reklamy;
- (ii) reklama je spôsobilá naplniť znaky nekalosúťažného konania.

V prípade, ak Nájomca použije Marketingové materiály bez predchádzajúceho písomného súhlasu, môže Prenajímateľ žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1 000,-EUR (slovom: jeden tisíc eur) v každom jednotlivom prípade; tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody, čo aj v rozsahu prevyšujúcom výšku zmluvnej pokuty.

Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutá povinnosť Nájomcu, na výzvu Prenajímateľa, upustiť od konania, ktoré bolo sankcionované zmluvnou pokutou (t.j. stiahnuť Marketingové materiály z obehu/používania/vystavovania).

Prenajímateľ sa zaväzuje, že udelenie súhlasu s vystavením/použitím Marketingových materiálov bezdôvodne neodmietne. Rovnako sa zaväzuje pre prípad, ak to bude z jeho strany objektívne možné, poskytnúť Nájomcovi návod/ pomoc tak, aby bolo možné žiadosti Nájomcu vyhovieť bez toho, aby kolidovala s ustanoveniami písm. (i) a (ii) tohto odseku; tým však nie je dotknutá zodpovednosť Nájomcu (napr. ako šíriteľa reklamy) v zmysle platných právnych predpisov.

**9.1.21.** Nájomca je povinný oznamovať Prenajímateľovi zmeny v majetkovej účasti na svojom základnom imaní, ak ho Nájomca v zmysle ObZ má povinnosť vytvárať, a to najneskôr do 10 (slovom: desiatich) dní, čo k zmene došlo. V prípade porušenia tejto zmluvnej povinnosti môže Prenajímateľ od Zmluvy okamžite odstúpiť v súlade s článkom 10., ods. 10.3.1. písm. e) VOP.

**9.1.22.** Ak dôjde k takej zmene v majetkovej účasti na základnom imaní Nájomcu, ak ho Nájomca v zmysle ObZ má

case, and hereby also undertakes to provide Lessor with all the necessary cooperation.

**9.1.19.3.** Lessor is obliged to inform Lessee on control/technical inspection of the condition of the Subject of Lease/at least 1 (in words: one) working day in advance, except of emergency and other similar urgent cases, when Lessor is entitled to perform the technical inspection also without prior written notification to Lessee, who shall be informed without undue delay.

**9.1.19.4.** Lessor is further entitled anytime, but always only in an adequate way with respect to circumstances, in a way which does not restrict operation on/in the Subject of Lease, to perform control /supervision over observing of provisions of the Contract (including of SLA). Supervision over observing of duties arising from this Contract, which concern observing of standards of level of provided services shall be performed in form of Mystery shopping in accordance with SLA.

**9.1.20.** Lessee undertakes that any marketing/promotional materials (i.e. logos, signs, visuals, leaflets, prospects, posters/advertising banners, or any other media/formats, which are capable of being carrier of advertisement information; hereinafter as the „**Marketing materials**“) will not be exposed/ used in public without prior written consent of Lessor. Lessor is entitled not to grant the prior approval with exposition / use of the Marketing materials, particularly if:

- (i) according to Lessor's opinion the advertisement, which will be content of the Marketing materials, should be in contradiction with laws on advertising in force;
- (ii) advertisement may have signs of unfair competition.

In case Lessee uses the Marketing materials without prior written approval of Lessor, Lessor may claim payment of the contractual penalty in the amount of 1 000,-EUR (in words: one thousand euro) in each particular case; claim for damages shall not be affected even in the extent exceeding the amount of the contractual penalty. The payment of the contractual penalty shall not affect Lessee's obligation, upon Lessor's request, to refrain from acting which was covered by the contractual penalty (i.e. to withdraw the Marketing materials from circulation/use/exhibition). Lessor undertakes not to unreasonably refuse granting of approval with exhibition/use of the Marketing materials. Equally Lessor undertakes in case it is possible from his side, to provide Lessee with instructions/ help in order to meet Lessee's request in a way to avoid collision with provisions of letter (i) and (ii) of this section; Lessee's responsibility (e. g. as a propagator of advertising) in accordance with respective laws in force shall not be affected.

**9.1.21.** Lessee shall inform Lessor of any changes in shareholders holding shares in its registered capital, if Lessee is obliged to form it pursuant to the Commercial Code, at latest within 10 (in words: ten) days after the change. In case of breach of this contractual duty Lessor is entitled to immediately withdraw from the Contract in accordance with article 10. sec. 10.3.1. letter e) of GTC.

**9.1.22.** In case of changes in shareholders of the Lessee (if Lessee is obliged to form registered capital pursuant to the

povinnosť vytvárať, alebo k takým personálnym zmenám v štatutárnom alebo kontrolnom orgáne Nájomcu, že u neho majetkovú účasť získa (bez ohľadu na jej rozsah) alebo pôsobnosť štatutárneho/ kontrolného orgánu čo aj len ako jeden z jeho členov bude vykonávať tretia osoba, ktorá však ku dňu zápisu zmeny do obchodného registra je vo vzťahu k Prenajímateľovi v postavení dlžníka z iného právneho vzťahu (ďalej len „Osoba spriaznená s Nájomcom“), tak pre tento prípad Nájomca Prenajímateľovi poskytuje ručiteľské vyhlásenie, že uspokojí všetky a akékoľvek pohľadávky Prenajímateľa, ktoré vzniknú v budúcnosti, a to od momentu účinnosti zmeny majetkovej účasti na základnom imaní Nájomcu, ak ich na základe predchádzajúcej výzvy neuspokojí dlžník – Osoba spriaznená s Nájomcom.

## 9.2. Práva a povinnosti Zmluvných strán – Osobitné

### 9.2.1. Práva a povinnosti Zmluvných strán pri prenájme nebytových priestorov, ktoré slúžia na obchodné účely (napr. kaviarne, bary, kiosky, predajne tovaru akéhokoľvek druhu)

**9.2.1.1.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom bude plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo ZoNPNP.

**9.2.1.2.** Nájomca sa zaväzuje, že osoby, ktoré použije na výkon pohostinskej alebo inej obchodnej činnosti budú:

- (i) pre cestujúci verejnosť poskytovať kvalitné služby, ktoré zodpovedajú bežnému štandardu služieb na medzinárodných letiskách;
- (ii) zachovávať dobré meno Prenajímateľa ako prevádzkovateľa Letiska
- (iii) vždy upravené a k cestujúcej verejnosti za každých okolností slušné;
- (iv) mať komunikačné znalosti anglického jazyka.

**9.2.1.3.** Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť dezinfekciu Predmetu nájmu, a to najmenej 1-krát za kalendárny rok, a údržbu a potrebné revízie, týkajúce sa vlastného majetku v zmysle platných právnych predpisov resp. v zmysle odporúčaní výrobcov príslušných zariadení. Deratizáciu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady Prenajímateľ.

### 9.2.1.4. Prevádzkový čas

#### 9.2.1.4.1. Dohodnutý prevádzkový čas

Nájomca je povinný počas celej doby nájmu nepretržite vykonávať na/v Predmete nájmu prevádzkovú činnosť, špecifikovanú v článku 3. Zmluvy tak, že Predmet nájmu bude prístupný cestujúcim denne, v čase (otváracích hodinách) dojednanom v osobitnom dokumente (ďalej len „**Záznam o dohodnutom prevádzkovom čase**“), ktorý podpíšu kontaktné osoby podľa článku 9. ods. 9.1.1. a 9.1.2. Zmluvy do 15 (slovom: pätnástich) dní od jej účinnosti; návrh otváracích hodín predloží Nájomca do 24 (slovom: dvadsiatich štyroch) hodín po nadobudnutí účinnosti Zmluvy. Takto dohodnuté otváracie hodiny budú platiť pre sezónu, určenú v Zázname o dohodnutom prevádzkovom čase. *Ak má Nájomca záujem prevádzkovať prevádzku umiestnenú na/v Predmete nájmu v režime dohodnutého prevádzkového času aj v ďalšej sezóne, je povinný požiadať Prenajímateľa o doručenie letového plánu pre príslušnú sezónu v čase od 1. marca do 15. marca daného kalendárneho roka pre nastávajúcu letnú sezónu a v čase od 1. septembra do 15. septembra daného kalendárneho roka pre*

Commercial Code) or personal changes in statutory body or supervisory body of the Lessee, resulting in that a third person, who is in position of debtor from other legal relationship towards Lessor as to the day of registration of the bellow changes in the Companies register, becomes a shareholder (regardless of extent/position of the shareholder) or member of statutory or supervisory body, even as one of its members (hereinafter as the „**Person related to Lessee**“), for this case Lessee shall stand his surety for such a person to Lessor. Lessee undertakes to cover all and any receivables of Lessor, which arise in the future from the moment when the change in shareholders of Lessee comes into force, if debtor – Person related to Lessee – fails to cover them.

## 9.2. Rights and duties of the Contractual parties – Specific

### 9.2.1. Rights and duties of the Contractual parties at the lease of non-residential premises, which serve for business purposes (e. g. cafes, bars, kiosks, shops of any sort of goods)

**9.2.1.1.** Lessor undertakes to fulfil his duties arising from the Act on lease and sub-lease of non-residential premises in relation to use of the Subject of Lease by Lessee.

**9.2.1.2.** Lessee undertakes that persons, who will be used by him to perform catering or other business activity, shall:

- (i) provide passengers and public with quality services, which will correspond with common standard of services in international airports;
- (ii) maintain good name of Lessor as operator of the Airport;
- (iii) always keep dress and grooming standards and shall be polite to passengers and public under all circumstances;
- (iv) have communicative knowledge of English language.

**9.2.1.3.** Lessee undertakes to ensure disinfection of the Subject of Lease at his own costs, at least once in a calendar year and maintenance and necessary inspections of his own property in accordance with laws in force and in accordance with instructions of manufacturers of the respective devices. Lessor shall ensure deratization of the Subject of Lease at his own costs.

### 9.2.1.4. Opening hours

#### 9.2.1.4.1. Agreed opening hours

Lessee is obliged to perform on/in the Subject of Lease the operational activity specified in article 3. of the Contract continuously during the whole term of the lease in a way that the Subject of Lease shall be available to passengers daily, in time (opening hours) agreed in a specific document (hereinafter as the „**Record on agreed opening hours**“), which shall be signed by contact persons according to article 9. sections 9.1.1. and 9.1.2. of the Contract within 15 (in words: fifteen) days from its effectiveness; proposal of opening hours shall be presented by Lessee within 24 (in words: twentyfour) hours from the effectiveness of the Contract. The opening hours agreed in this way shall apply for the season stated in the Record on agreed opening hours. Provided that Lessee takes concern in operating business premises situated in the Subject of Lease according to agreed opening hours mode also in the coming season, he is obliged to ask the Lessor for delivery of a flight plan valid for particular season in a period of 1<sup>st</sup> to 15<sup>th</sup> March of respective calendar year for coming summer season

*nastávajúcu zimnú sezónu. Nájomca je následne povinný doručiť Prenajímateľovi návrh otváracích hodín do 24 (slovom: dvadsiatich štyroch) hodín po tom, čo mu bol zo strany Prenajímateľa doručený letový plán pre príslušnú sezónu. Zmluvné strany vyvinú maximálne úsilie, aby najneskôr do 3 (slovom: troch) dní po tom, čo Prenajímateľ doručil Nájomcovi letný alebo zimný letový plán, dohodli rozsah otváracích hodín na nasledujúcu sezónu; ako východisko bude pre tento účel slúžiť návrh otváracích hodín, predložený Nájomcom. V prípade, ak Zmluvné strany nedospejú k dohode o otváracích hodinách prevádzky Nájomcu a Záznam o dohodnutom prevádzkovom čase v lehote podľa prvej alebo tretej vety tohto odseku VOP nepodpíšu, Nájomca je povinný prevádzkovať prevádzku, umiestnenú na/v Predmete nájmu, v súlade s ods. 9.2.1.4.2. VOP.*

#### **9.2.1.4.2. Nariadený prevádzkový čas**

V prípade, ak Nájomca Prenajímateľovi nepredloží návrh otváracích hodín v lehotách podľa ods. 9.2.1.4.1. tohto odseku 9.2.1.4. VOP, platí, že Nájomca je povinný prevádzkovať prevádzku, umiestnenú na/v Predmete nájmu, minimálne 2 (slovom: dve) hodiny pred prvým plánovaným odletom do času posledného odletu podľa letového poriadku, ktorý poskytol Nájomcovi Prenajímateľ. V ostatnom čase je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi stav pohotovostnej služby a Nájomca môže zabezpečiť pohotovostnú službu pre prípad nepredvídateľnej potreby využitia služieb jeho prevádzky, podľa požiadaviek Prenajímateľa.

**9.2.1.4.3.** Vyššie uvedenými povinnosťami, týkajúcimi sa otváracích hodín prevádzky, a to bez ohľadu na to, či sa jedná o dohodnutý alebo nariadený prevádzkový čas, nie je Nájomca viazaný, ak:

- (i) mu Prenajímateľ vopred písomne oznámi, že v určenej dobe netrvá na užívaní Predmetu nájmu Nájomcom spôsobom, uvedeným v predchádzajúcich ods. 9.2.1.4.1. a 9.2.1.4.2., alebo
- (ii) Nájomcovi v užívaní Predmetu nájmu bráni dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým je vyššia moc; táto skutočnosť musí byť Prenajímateľovi oznámená aspoň 50 (slovom: päťdesiat) hodín vopred, alebo ak to objektívne (vzhľadom na charakter prekážky) nie je možné, bez zbytočného odkladu, čo sa Nájomca o existencii prekážky dozvedel,
- (iii) Nájomca, na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, uskutočňuje prestavbu Predmetu nájmu.

**9.2.1.4.4.** Nájomca je ďalej povinný oznámiť Prenajímateľovi jednak predpokladaný čas znovuotvorenia prevádzky, a súčasne, po odpadnutí dôvodov, ktoré spôsobili prerušenie prevádzky na/v Predmete nájmu, bez zbytočného odkladu obnoviť prevádzku na/v Predmete nájmu.

**9.2.1.4.5.** Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu o letovom pláne, a o všetkých jeho zmenách vopred, bez zbytočného odkladu. Prenajímateľ bude zasielať Nájomcovi mesačné plány letovej prevádzky minimálne 7 (slovom: sedem) dní pred začatím príslušného mesiaca a denné plány letovej prevádzky minimálne v predchádzajúci deň pred dňom platnosti denného letového plánu.

and in a period of 1<sup>st</sup> to 15<sup>th</sup> September of respective calendar year for coming winter season. Lessee is furthermore obliged to deliver to Lessor a proposal of opening hours always within 24 (in words: twentyfour) hours from the delivery of the flight plan for the respective season by Lessor. The Contractual parties agreed to provide each other with maximum cooperation in order to agree, at latest within 3 (in words: three) days from delivery of the summer or winter flight plan by Lessor to Lessee, on the extent of opening hours for the next season; basis for this purpose shall be the proposal of the opening hours submitted by Lessee. If the Contractual parties do not conclude an agreement on opening hours of the business premises of Lessee and they do not sign the record on agreed opening hours in the period according to first or third sentence of this section of GTC above, Lessee is obliged to operate the business premises located on/in the Subject of Lease in accordance with sec. 9.2.1.4.2. of GTC.

#### **9.2.1.4.2. Ordered opening hours**

In case if Lessee fails to submit to Lessor a draft of opening hours in periods according to point 9.2.1.4.1. of this section 9.2.1.4. of GTC, then Lessee is obliged to operate business premises located in/on the Subject of Lease, at least 2 (in words: two) hours before the first scheduled departure until the time of the last departure according to flight order, provided to Lessee by Lessor. Out of these hours Lessor is obliged to announce to Lessee an emergency service situation and Lessee may ensure emergency service for case of unforeseeable need to use services of his business premises according to requirements of Lessor.

**9.2.1.4.3.** Lessee shall not be bound by the above mentioned obligations regarding opening hours of the business premises, regardless whether it concerns agreed or ordered opening hours, if:

- (i) Lessor informed him in advance in writing that in particular period he does not insist on use of the Subject of Lease by Lessee in a way stipulated in previous sec. 9.2.1.4.1. and 9.2.1.4.2., or
- (ii) Lessee is prevented from use of the Subject of Lease because of reason worth of special respect being the vis major; this fact shall be reported to Lessor at least 50 (in words: fifty) hours in advance or if it is not possible because of objective reasons (with respect to character of obstacle), without undue delay after Lessee learnt of existence of the obstacle,
- (iii) Lessee performs reconstruction of the Subject of Lease on the basis of prior approval of Lessor.

**9.2.1.4.4.** Lessee is also obliged to inform Lessor on presumed time of re-opening of the business premises and also to reopen the business premises on/in the Subject of the Lease without undue delay after removal of reasons, which caused interruption of the operation of business premises on/in the Subject of Lease.

**9.2.1.4.5.** Lessor is obliged to inform Lessee on the flight plan and on all its changes in advance without undue delay. Lessor shall deliver to Lessee monthly plans of flight operation at least 7 (in words: seven) days before commencement of respective month and daily plans of flight operation at least on a day preceding the day on which the daily flight plan is in force.

**9.2.2. Práva a povinnosti Zmluvných strán pri prenájme nebytových priestorov na kancelárske účely**

**9.2.2.1.** Prenajíateľ sa zaväzuje, že v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom bude plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo ZoNPNP.

**9.2.2.2.** Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť dezinfekciu Predmetu nájmu, a to najmenej 1-krát za kalendárny rok, a údržbu a potrebné revízie, týkajúce sa vlastného majetku v zmysle platných právnych predpisov resp. v zmysle odporúčaní výrobcov príslušných zariadení. Deratizáciu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady Prenajíateľ.

**9.2.3. Práva a povinnosti Zmluvných strán v súvislosti s dokončením a úpravami Predmetu nájmu**

**9.2.3.1.** Prenajíateľ môže na Stavbe kedykoľvek a v akomkoľvek rozsahu uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, dostavby, prístavby a pod. Takéto úpravy môže uskutočniť aj na/v Predmete nájmu, avšak len v nevyhnutnom rozsahu. Pokiaľ by takéto vylepšenia, stavebné zmeny, dostavby, prístavby a pod. chcel uskutočniť na/v Predmete nájmu, je tak oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Prenajíateľ sa zaväzuje o každej z týchto úprav, ktoré plánuje na/v Predmete nájmu vykonať, písomne informovať Nájomcu spolu s uvedením približnej doby trvania takéhoto zásahu, a to minimálne 5 (slovom: päť) dní vopred. To neplatí v havarijných a iných obdobných naliehavých prípadoch, kedy je Prenajíateľ oprávnený tieto úpravy vykonať aj bez predchádzajúcej písomnej notifikácie, o čom však bude Nájomcu bezodkladne informovať. V každom prípade bude Prenajíateľ zmeny na/v Predmete nájmu uskutočňovať tak, aby návštevníkov prevádzky Nájomcu nerušil prachom, vibráciami, hlukom a pod. nad mieru prípustnú pomerom.

**9.2.3.2.** Odo dňa začatia doby nájmu a počas doby trvania nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať v/na Predmete nájmu stavebné a iné zmeny ako montáž resp. inštaláciu ďalších technologických a iných zariadení (ďalej len „Úpravy“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa, daného formou dodatku k Zmluve, Prenajíateľom schválených zmien a Prenajíateľom schválenej projektovej dokumentácie obchodnej jednotky Nájomcu, pričom za týmto účelom je Nájomca povinný súčasne predložiť na schválenie stavebné plány a presnú špecifikáciu (tzn. vecnú špecifikáciu Úprav a harmonogram vykonávania Úprav, ktoré zamýšľa na/v Predmete nájmu vykonať). Ak je vykonanie Úprav alebo len niektorých z nich podmienené udelením súhlasu resp. vydaním povolenia zo strany príslušného správneho orgánu, je Nájomca povinný takéto súhlasy resp. povolenia obstaráť sám, na vlastné náklady.

**9.2.3.3.** Prenajíateľ udelí Nájomcovi súhlas s vykonaním Úprav podľa ods. 9.2.3.2. tohto článku VOP bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia žiadosti, a to za predpokladu, že:

- (i) Úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;
- (ii) neznížia úžitkovú hodnotu Stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;
- (iii) nenarušia rozvodové systémy Stavby v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;
- (iv) Úpravy spočívajúce v elektroinštalačných,

**9.2.2. Rights and duties of the Contractual parties at lease of non-residential premises for office purposes**

**9.2.2.1.** Lessor undertakes to fulfil his duties arising from the Act on lease and sub-lease of non-residential premises in relation to use of the Subject of Lease by Lessee.

**9.2.2.2.** Lessee undertakes to ensure disinfection of the Subject of Lease at his own costs, at least once in a calendar year, and maintenance and necessary inspections of his own property in accordance with laws in force and in accordance with instructions of manufacturers of the respective devices. Lessor shall ensure deratization of the Subject of Lease at his own costs.

**9.2.3. Rights and duties of the Contractual parties in connection with completion and adjustments of the Subject of Lease**

**9.2.3.1.** Lessor may perform on the Building anytime and in any extent any improvements, construction changes, completion, extension etc. He may perform these adjustments also on/in the Subject of Lease, however only in the necessary extent. Lessor may perform the above mentioned improvements, contractual changes, completion, extension etc. on/in the Subject of Lease only with prior written approval of Lessee. Lessor undertakes to notify Lessee in writing of each of these adjustments, which he intends to perform on/in the Subject of Lease, together with approximate period of such activity, at least 5 (in words: five) days in advance. This shall not apply in emergency and other similar urgent cases, when Lessor is entitled to perform these adjustments also without prior written notification; Lessee shall be informed thereabout without undue delay. In each case Lessor shall perform any adjustments on/in the Subject of Lease in such way, so that visitors of the business premises of Lessee are not disturbed by dust, vibrations, noise etc. above adequate level.

**9.2.3.2.** As from the day when term of the lease commenced and during the term of the lease, Lessee is entitled to perform on/in the Subject of the Lease any construction and other changes, as montage or instalment of other technological and other devices (hereinafter as the „Adjustments“) exclusively on the basis of prior written approval of Lessor in a form of an amendment to the Contract. Furthermore the changes and project documentation of Lessee's business unit have to be approved by Lessor; for this purpose Lessee is obliged to simultaneously submit for approval construction plans and exact specification (i. e. material specification of Adjustments and schedule of performance of Adjustments which he intends to perform on/in the Subject of Lease). If the performance of adjustments or some of them is subject to approval or permission by respective administrative body, Lessee is obliged to secure such approvals or permissions on his own and at his own costs.

**9.2.3.3.** Lessor shall grant to Lessee approval of performance of Adjustments according to sec. 9.2.3.2. of this article of GTC without undue delay, at latest within 30 (in words: thirty) days from delivery of request, under the condition that:

- (i) Adjustments will be realised solely at the costs of Lessee;
- (ii) they do not decrease the utility value of the Building, in which the Subject of Lease is located;
- (iii) they do not violate network systems of the Building, in which the Subject of Lease is located;
- (iv) Adjustments consisting of wiring, plumbing works,

vodoinštalčných prácach, prácach súvisiacich s požiarnou bezpečnosťou budú realizované dodávateľmi, schválenými Prenajímateľom;

- (v) Úpravy fakticky neobmedzia nad mieru primeranú pomerom Prenajímateľa a/alebo ďalších užívateľov priestorov v Stavbe, kde sa Predmet nájmu nachádza, ani cestujúcu verejnosť, a to najmä hlukom, prachom, vibráciami, tienením a ďalšími nepriaznivými vplyvmi;
- (vi) Úpravy nebudú mať celkový neprimeraný negatívny vplyv vo vzťahu k Stavbe, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, a to tak počas doby ich prevádzania, ako aj počas celej doby nájmu.

**9.2.3.4.** V prípade, ak Prenajímateľ súhlas neudelí, môže Nájomca požiadať o udelenie súhlasu aj opakovane, pričom žiadosť Nájomcu bude opätovne posúdená s ohľadom na splnenie podmienok, uvedených v ods. 9.2.3.3. tohto článku VOP.

**9.2.3.5.** Ak bol súhlas Prenajímateľa podľa ods. 9.2.3.3. udelený, nie je tým dotknuté právo Prenajímateľa v odôvodnených prípadoch (napr. z dôvodu bezpečnosti leteckej prevádzky) požadovať, aby boli v opodstatnenom rozsahu a dočasne, po primeranú dobu, práce spočívajúce v Úpravách Predmetu nájmu prerušené. Nájomca je povinný požiadavke Prenajímateľa v plnom rozsahu a bez akýchkoľvek výhrad vyhovieť.

**9.2.3.6.** V prípade realizácie Úprav Predmetu nájmu sa Prenajímateľ zaväzuje, že o hodnotu investícií, vynaložených Nájomcom na technické zhodnotenie Predmetu nájmu nezvýši hodnotu svojej nehnuteľnosti (Stavby) a súhlasí s tým, aby technické zhodnotenie Predmetu nájmu, vykonané Nájomcom, odpisoval Nájomca v zmysle platných právnych predpisov.

## Článok 10.

### Skončenie nájmu a výpovedné lehoty

**10.1.** Nájom sa skončí uplynutím doby nájmu.

**10.2.** Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu; v takom prípade v predmetnej dohode zároveň vyporiadajú všetky záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi, eventuálne aj záväzky Prenajímateľa voči Nájomcovi, viažuce sa na predmetný nájomný vzťah.

#### **10.3.1. Prenajímateľ má právo okamžite písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:**

- Nájomca užíva Predmet nájmu na iný ako zmluvne určený účel;
- Nájomca prenechá Predmet nájmu do výpožičky alebo inej formy užívania (inej ako je podnájom) tretej osobe v rozpore s článkom 9. ods. 9.1.2. VOP;
- Nájomca poruší povinnosť podľa článku 9. ods. 9.1.7. VOP;
- Nájomca poruší povinnosť podľa článku 9. ods. 9.1.14. VOP;
- v prípade porušenie povinnosti podľa článku 9. ods. 9.1.21. VOP;
- ak dôjde k takej zmene v majetkovej účasti na základnom imaní Nájomcu alebo k takým personálnym zmenám v štatutárnom alebo kontrolnom orgáne Nájomcu, že u neho majetkovú

as well as with works related to fire protection, shall be realised by suppliers approved by Lessor;

- (v) Adjustments shall restrict, de facto above an adequate level, neither Lessor and/or other users of premises in the Building, where the Subject of Lease is located, nor passengers, mainly by noise, dust, vibrations, shading and other adverse effects;
- (vi) Adjustments shall not have overall inappropriate negative effect in relation to the Building, in which the Subject of Lease is located, both during their realisation and during the whole term of lease.

**9.2.3.4.** In case Lessor denies approval, Lessee may ask for granting of approval also repeatedly; Lessee's request shall be repeatedly considered with respect to fulfilment of conditions stipulated in sec. 9.2.3.3. of this GTC.

**9.2.3.5.** If Lessor grants his approval according to sec. 9.2.3.3., his right to demand interruption of works on Adjustments of the Subject of Lease, in legitimate cases (e.g. because of security of flight operation), in legitimate extent and temporarily, in an adequate period, shall not be affected. Lessee is obliged to fulfil the requirement of Lessor in the full extent and without any objections.

**9.2.3.6.** In case of realisation of Adjustments of the Subject of Lease Lessor undertakes not to increase the value of his immovable property (Building) by value of investments spent by Lessee for technical evaluation of the Subject of Lease. Lessor agrees that technical evaluation of the Subject of Lease performed by Lessee shall be depreciated by Lessee in accordance with the law in force.

## Article 10.

### Termination of lease and notice periods

**10.1.** Lease shall end by expiration of term of lease.

**10.2.** Lease may be ended by written agreement of the Contractual parties also before expiration of agreed term of lease; in such case all the obligations of Lessee against Lessor, or also obligations of Lessor against Lessee, in relation to the respective lease relationship, shall be settled.

#### **10.3.1. Lessor is entitled to withdraw from the Contract immediately, if:**

- Lessee uses Subject of Lease for other than in the Contract agreed purpose;
- Lessee lets Subject of Lease into commodatum or to other form of use (other than sublease) to third person in contradiction with article 9. sec. 9.1.2. of GTC;
- Lessee breaches duty according to article 9. sec. 9.1.7. of GTC;
- Lessee breaches duty according to article 9. sec. 9.1.14. of GTC;
- in case of breach of duty according to article 9. sec. 9.1.21. of GTC;
- it comes to such a change in shareholders holding shares on registered capital of Lessee or to such personal changes in statutory body or supervisory

<p>účasť získa alebo pôsobnosť štatutárneho/kontrolného orgánu čo aj len ako jeden z jeho členov bude vykonávať tretia osoba, ktorá však ku dňu zápisu zmeny do obchodného registra je vo vzťahu k Prenajímateľovi v postavení dlžníka z iného právneho vzťahu, a to v rozsahu viac ako 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc eur);</p> <p>g) je na majetok Nájomcu vyhlásený konkurz, alebo ak dôjde k zamietnutiu návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku Nájomcu;</p> <p>h) sú dané dôvody, pre ktoré by Prenajímateľ ako veriteľ mohol podať návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka v zmysle ust. § 11 ods. 3 zák. č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v platnom znení;</p> <p>i) nájomca vstúpil do likvidácie</p> <p>j) ak sa Nájomca omešká s doručením Podkladov pre výpočet Pohyblivého nájomného podľa príslušného ustanovenia Zmluvy;</p> <p>k) ak sa Nájomca dopustí závažného porušenia Zmluvy, v zmysle v článku 6. ods. 6.1.2. SLA.</p> <p><b>10.3.2. Prenajímateľ má právo písomne odstúpiť od zmluvy:</b></p> <p>a) ak Nájomca, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu, užíva Predmet nájmu alebo vykonáva obchodnú činnosť takým spôsobom, že na Predmete nájmu vzniká škoda alebo bezprostredne hrozí vznik škody, či už materiálnej alebo na dobrom mene;</p> <p>b) ak došlo k omeškaniu Nájomcu so zložením sumy kaucie v prospech účtu Prenajímateľa, po márnom uplynutí lehoty, určenej v písomnej výzve, v zmysle článku 7. ods. 7.2. alebo 7.3. VOP;</p> <p>c) ak Nájomca, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu, nepredloží poistnú zmluvu podľa článku 8. ods. 8.6. VOP;</p> <p>d) ak Nájomca, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu, opakovane poruší niektoré z ustanovení článku 9. VOP (s výnimkou ods. 9.1.2., 9.1.7., 9.1.14. a 9.1.21. VOP).</p> <p><b>10.4.</b> V prípade odstúpenia od Zmluvy podľa ods. 10.3.1 a 10.3.2. tohto článku VOP sú si Zmluvné strany vedomé, že odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa sa Zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi. Nájomcovi, po odpočítaní dlžného Nájomného resp. nedoplatku za dodávané tovary a služby spojené s nájmom, bude vrátená časť kaucie, predstavujúca rozdiel medzi výškou zloženej kaucie a výškou z nej uhradeného záväzku Nájomcu, a to v súlade s ods. 10.15. tohto článku VOP.</p> <p><b>10.5. Prenajímateľ môže v súlade s § 9 ods. 2 ZoNPNP písomne vypovedať Zmluvu, ak:</b></p> <p>a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;</p> <p>b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;</p> <p>c) Nájomca, jeho zamestnanci alebo osoby, ktoré s Nájomcom užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;</p> <p>d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretím osobám bez súhlasu</p>	<p>body of Lessee that the share is acquired by or member of statutory body / supervisory body becomes a third person, who as to the day of registration of the above changes in the Companies register is in position of debtor towards Lessor from other legal relationship in the extent exceeding 10.000,- EUR (in words: ten thousand euro);</p> <p>g) bankruptcy is declared over the property of Lessee, or motion to declare bankruptcy was rejected because of lack of property of Lessee;</p> <p>h) there are other reasons, based on which Lessor as creditor might file a motion to declare bankruptcy over the property of debtor according to provision of Art. 11 sec. 3 of Act no. 7/2005 Coll. on bankruptcy and restructuring;</p> <p>i) Lessee entered into liquidation;</p> <p>j) Lessee is in delay with delivery of Basis of calculation of Variable rent according to respective provision of the Contract;</p> <p>k) Lessee seriously breaches the Contract, according to article 6. sec. 6.1.2. of SLA.</p> <p><b>10.3.2. Lessor is entitled to withdraw from contract in writing if:</b></p> <p>a) Lessee despite prior written notice is using Subject of Lease or performing business activities in such way that Subject of Lease is thereby damaged or there is a threat of damages, whether material or on reputation;</p> <p>b) Lessee is in delay with depositing the sum of deposit in favour of Lessor's account, after vain lapse of the period set forth in the written request, in accordance with article 7. sec. 7.2. or 7.3. of GTC;</p> <p>c) Lessee fails to submit the insurance contract according to article 8. sec. 8.6. of GTC despite previous written notice;</p> <p>d) Lessee, despite previous written notice, repeatedly breaches any of provisions of article 9. of GTC (with exception of sec. 9.1.2., 9.1.7., 9.1.14. and 9.1.21. of GTC).</p> <p><b>10.4.</b> In case of withdrawal from the Contract according to sec. 10.3.1 and 10.3.2. of this article of GTC, the Contractual parties are aware of the fact that by withdrawal from the Contract by Lessor the Contract shall be cancelled as of the day of delivery of written withdrawal from the Contract to Lessee. After deduction of the rent arrears or arrears of payment for the supplied goods and services provided with the rent, Lessee shall receive back part of the deposit; the respective part of the deposit shall be calculated as the difference between the amount of the paid deposit and the amount of obligation of Lessee paid from the deposit in accordance with sec. 10.15. of this article of GTC.</p> <p><b>10.5. Lessor may terminate the Contract by written notice in accordance with Art. 9 sec. 2 of the Act on lease and sublease of non-residential premises, if:</b></p> <p>a) Lessee uses the Subject of Lease in contradiction with the Contract;</p> <p>b) Lessee is in delay with payment of rent or payments for services provided with the lease for more than one month;</p> <p>c) Lessee, his employees or persons, who use the Subject of Lease together with Lessee, despite written notification, grossly violate peace and order;</p> <p>d) Lessee lets the Subject of Lease or part thereof to further sub-lease to third persons without approval of</p>
---	---



<p>Prenajímateľa;</p> <p>e) bolo rozhodnuté o odstránení Stavby alebo o zmenách Stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu.</p> <p><b>10.6.</b> V prípade výpovede podľa ods. 10.5. tohto článku VOP bude Nájomcovi, po uplynutí výpovednej doby, po odpočítaní dlžného Nájomného vrátená časť kaucie, predstavujúca rozdiel medzi výškou zloženej kaucie a výškou z nej uhradeného záväzku Nájomcu, a to v súlade s ods. 10.15. tohto článku VOP.</p> <p><b>10.7.</b> <u>Nájomca môže v súlade s § 9 ods. 3 ZoNPNP písomne vypovedať Zmluvu, ak:</u></p> <p>a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;</p> <p>b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať spôsobom dohodnutým v Zmluve Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené;</p> <p>c) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.</p> <p><b>10.8.</b> V prípade výpovede podľa ods. 10.7. tohto článku VOP sa pre vrátenie kaucie použije ustanovenie ods. 10.6. tohto článku VOP.</p> <p><b>10.9.</b> Nájom zaniká:</p> <p>a) zánikom Predmetu nájmu;</p> <p>b) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu.</p> <p><b>10.10.</b> V prípade zániku nájmu sa ohľadom vrátenia kaucie použije ustanovenie ods. 10.6. tohto článku VOP.</p> <p><b>10.11.</b> Výpovedná lehota v prípade výpovede podľa ods. 10.5. a 10.7. tohto článku VOP je 1 (slovom: jeden) mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede a uplynie posledným dňom predmetného mesiaca.</p> <p><b>10.12.</b> Ak nájom neskončil zo žiadneho z dôvodov, uvádzaných v ods. 10.2. až 10.7. tohto článku VOP, končí nájom uplynutím doby nájmu, vymedzenej v článku 4. ods. 4.1. Zmluvy.</p> <p><b>10.13. (Zúčtovanie kaucie na Nájomné)</b></p> <p>10.13.1. Ak sa nájom končí uplynutím doby nájmu, a ak Nájomca platí len Fixné nájomné alebo Fixné nájomné a Pohyblivé nájomné bez porovnávania ich výšok, Nájomca nie je povinný zaplatiť za obdobie posledných 3 (slovom: troch) mesiacov trvania nájmu Nájomné podľa článku 5. ods. 5.1., ani platby za dodávané tovary a služby spojené s nájmom podľa článku 6. Zmluvy. Na úhradu Nájomného a platieb za dodávané tovary a služby spojené s nájmom sa použije Nájomcom zložená kaucia.</p> <p>10.13.2. <i>Ostatné prípady, na ktoré ustanovenie ods. 10.13.1. nedopadá, budú predmetom osobitnej zmluvnej úpravy.</i></p> <p><b>10.13.3.</b> V prípade zistenia rozdielu medzi výškou zloženej kaucie a výškou Nájomného za tieto 3 (slovom: tri) mesiace sa rozdiel vyporiada v súlade s ods. 10.15. tohto článku VOP.</p>	<p>Lessor;</p> <p>e) a decision on removal of the Building or on changes of the Building has been issued, that prevents use of the Subject of Lease.</p> <p><b>10.6.</b> In case of termination according to sec. 10.5. of this article of GTC, after lapse of the termination period Lessee shall receive back a part of the deposit following deduction of the arrears of Rent; the part of the deposit shall be calculated as difference between the amount of the paid deposit and the amount of obligation of Lessee paid from the deposit in accordance with sec. 10.15. of this article of GTC.</p> <p><b>10.7.</b> <u>Lessee may terminate the Contract by written notice in accordance with Art. 9 sec. 3 of the Act on lease and sublease of non-residential premises, if:</u></p> <p>a) Lessee loses capacity/qualification to operate the activity, for which the Subject of Lease was leased;</p> <p>b) Lessor grossly violates his duty to maintain, in a way agreed in the Contract, the Subject of Lease in condition suitable for agreed use and to duly supply services provided with use of the Subject of Lease;</p> <p>c) the Subject of Lease becomes unsuitable for agreed use without fault of Lessee.</p> <p><b>10.8.</b> In case of termination according to sec. 10.7. of this article of GTC provision of sec. 10.6. of this article of GTC shall apply to return of the deposit.</p> <p><b>10.9.</b> The lease is cancelled:</p> <p>a) by the destruction of the Subject of Lease;</p> <p>b) by the death / dissolution of Lessee without legal successor.</p> <p><b>10.10.</b> In case of cancellation of the lease the provision of sec. 10.6. of this article of GTC shall apply to return of the deposit.</p> <p><b>10.11.</b> Termination period, in case of termination according to sec. 10.5. and 10.7. of this article of GTC shall be 1 (in words: one) month and commences on the first day of the month following the delivery of the termination notice and lapses on the last day of the respective month.</p> <p><b>10.12.</b> If the lease does not end for any of the reasons in sec. from 10.2. to 10.7. of this article of GTC, it shall end by lapse of the term of lease specified in article 4. sec. 4.1. of the Contract.</p> <p><b>10.13. (Settlement of Rent against deposit)</b></p> <p>If the lease ends by lapse of the term of lease and if lessee pays Fixed rent exclusively or Fixed rent and Variable rent without comparing their value, Lessee is obliged neither to pay Rent for the term of last 3 (in words: three) months of duration of the lease according to article 5. sec. 5.1., nor payments for supplied goods and services provided with the lease according to article 6. of the Contract. The deposit paid by Lessee shall be used for payment of Rent and payments for supplied goods and services provided with the lease.</p> <p>10.13.2. <i>Other cases that does not comply with stipulation under sec. 10.13.1. are subject to a specific contractual regulation.</i></p> <p><b>10.13.3.</b> In case any difference between the amount of paid deposit and amount of Rent for these 3 (in words: three) months arises, the difference shall be settled in accordance with</p>
---	---

Toto ustanovenie platí primerane a analogicky aj v prípade, ak sa výška kaucie dojednala ako súčin mesačného Nájomného podľa článku 5., ods. 5.1. resp. platby za dodávané tovary a služby spojené s nájmom podľa článku 6., ods. 6.2. Zmluvy a počtu mesiacov, ktorý je menší ako 3.

**10.14.** Ustanovenie ods. 10.13. tohto článku VOP sa nepoužije pre prípad, že Nájomca má voči Prenajímateľovi k prvému dňu mesiaca, v ktorom sa má na úhradu Nájomného a platieb za dodávané tovary a služby spojené s nájmom s použitím kaucie podľa ods. 10.13. tohto článku VOP začať, nesplatené záväzky po lehote *splatnosti, ako aj v prípade, ak Nájomca nemá zloženú alebo doplnenú kauciu v zmluvne určenej výške.* V takom prípade je Nájomca povinný platiť naďalej, za podmienok vymedzených v článku 5., ods. 5.1., a v článku 6. Zmluvy. Ak sa nájom skončí, bude Nájomcovi, po odpočítaní dlžného Nájomného, vrátená časť kaucie, predstavujúca rozdiel medzi výškou zloženej kaucie a výškou z nej uhradeného záväzku Nájomcu, a to v súlade s ods. 10.15. tohto článku VOP.

**10.15.** Kaucia (jej prípadný zvyšok) bude v prípadoch podľa ods. 10.2., 10.4., 10.6., 10.8., 10.10., 10.13 a 10.14. tohto článku VOP vrátená Nájomcovi v lehote 30 (slovom: tridsať) dní od skončenia Zmluvy, a to na základe zúčtovacieho protokolu, doručeného Nájomcovi v tejto istej lehote. Kaucia bude Nájomcovi prevezená na účet.

#### **Článok 11. Odovzdanie Predmetu nájmu**

**11.1.** Nájomca je povinný najneskôr v nasledujúci deň po dni skončenia/zániku nájmu odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi; ak sa nájom skončí v dôsledku odstúpenia, lehota na odovzdanie Predmetu nájmu sa predlžuje o 3 (slovom: tri) dni odo dňa nasledujúceho po jeho doručení. V priebehu tejto doby (t.j. do odovzdania Predmetu nájmu) Nájomca nie je oprávnený vykonávať činnosť, na účely ktorej si Predmet nájmu prenajal. V súvislosti s odovzdaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný:

- (i) odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu a všetok iný majetok, nachádzajúci sa na/v Predmete nájmu, ku ktorému nemá Prenajímateľ vlastnícke právo;
- (ii) odstrániť z Predmetu nájmu akékoľvek Úpravy, prevezené Nájomcom (ak sa Zmluvné strany pri skončení nájmu nedohodnú inak);
- (iii) odborným spôsobom opraviť a odstrániť z Predmetu nájmu akékoľvek škody spôsobené Nájomcom aj v dôsledku vypratávania alebo v dôsledku odstraňovania Úprav.

Ak nie je možné niektoré Úpravy (vykonané Nájomcom so súhlasom Prenajímateľa) odstrániť bez ich poškodenia alebo poškodenia Stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádzal, Nájomca má právo na náhradu toho, o čo sa uvedenými Úpravami zvýšila hodnota Stavby, a to na základe znaleckého ocenenia; to však platí len za predpokladu, že pred ich vykonaním bol dodržaný postup podľa článku 9. ods. 9.2.3.2. VOP.

**11.2.** O odovzdaní Predmetu nájmu sa vyhotoví Protokol, podpísaný osobami, určenými v článku 3., ods. 3.1. VOP.

sec. 10.15. of this article of GTC. This provision shall adequately and similarly apply to the case, if the amount of the deposit was agreed as multiple of monthly Rent according to article 5., sec. 5.1. or payment for supplied goods and services provided with the lease according to article 6., sec. 6.2. of the Contract and a number of months lower than 3.

**10.14.** Provision of sec. 10.13. of this article of GTC shall not apply to the case, if Lessee has any unpaid obligations towards Lessor after their due date as to the first day of the month, in which the deposit shall for the first time be used for payment of Rent and payments for supplied goods and services provided with the lease according to sec. 10.13. of this article of GTC *as well as to the case, if Lessee hasn't have paid or completed the sum of deposit in agreed amount.* In such case Lessee is obliged to continue to pay under the conditions specified in article 5., sec. 5.1., and in article 6. of the Contract. If the lease ends, Lessee shall receive back a part of the deposit lowered by the due Rent, calculated as the difference between the amount of paid deposit and amount of Lessee's obligation paid there from, in accordance with sec. 10.15. of this article of GTC.

**10.15.** The deposit (or its prospective part) shall be returned to Lessee in cases according to sec. 10.2., 10.4., 10.6., 10.8., 10.10., 10.13 and 10.14. of this article of GTC, within the period of 30 (in words: thirty) days from final date of the Contract, on the basis of a clearing protocol delivered to Lessee in the same period. The deposit shall be transferred to the account of Lessee.

#### **Article 11. Handover of the Subject of Lease**

**11.1.** Lessee is obliged, at latest on the next day after the day of final date/end of the lease, to hand over the Subject of Lease to Lessor; if the lease ends as a result of withdrawal, the period for handover of the Subject of Lease shall be prolonged by 3 (in words: three) days from the next day after its delivery. During this period (i.e. until handover of the Subject of Lease) Lessee is not entitled to perform activity, for purpose of which he leased the Subject of Lease. In connection with handover of the Subject of Lease, Lessee is obliged to:

- (i) remove from the Subject of Lease any tangible property of Lessee and any other property located on/in the Subject of Lease, which is not in the ownership of Lessor;
- (ii) remove from the Subject of lease any Adjustments performed by Lessee (unless the Contractual parties agree otherwise at the termination of the lease);
- (iii) professionally repair and remove from the Subject of Lease any damages caused by Lessee, also in connection with eviction or removal of Adjustments.

If it is not possible to remove some of the Adjustments (performed by Lessee upon approval of Lessor) without causing damage on them or on the Building, in which the Subject of Lease is located, Lessee is entitled to compensation equivalent to the amount for which the value of the Building has been increased by the respective Adjustments, calculated on the basis of an expert opinion (evaluation); this shall apply only under condition that the procedure according to article 9. sec. 9.2.3.2. of GTC was respected prior performance thereof.

**11.2.** A protocol on handover of the Subject of Lease shall be executed and signed by persons specified in article 3., sec. 3.1. of GTC.

**11.3.** V prípade, ak po skončení nájmu Nájomca, v rozpore so Zmluvou, naďalej Predmet nájmu užíva (bez ohľadu na to, či na Predmete nájmu vykonáva alebo nevykonáva činnosť, na účely ktorej si Predmet nájmu prenajal), je povinný zaplatiť finančnú náhradu za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu vo výške podľa článku 5. ods. 5.1. Zmluvy, ako aj finančnú náhradu za užívanie služieb podľa článku 6. Zmluvy (ak budú dodávané), a to za celú dobu, po ktorú užívanie bez právneho dôvodu trvá.

**11.4.** V prípade porušenia záväzkov Nájomcu podľa ods. 11.1. alebo 11.3. tohto článku VOP má Prenajímateľ nárok na uplatňovanie zmluvnej pokuty vo výške 35,- EUR (slovom: tridsaťpäť eur) za každý, čo aj začatý deň, po ktorý protiprávny stav pretrváva. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, čo aj v rozsahu prevyšujúcom výšku zmluvnej pokuty.

**11.5.** Ustanovenia tohto článku, vrátane tých, na ktoré sa v tomto článku odkazuje, trvajú naďalej aj po pominutí právnych účinkov Zmluvy v súlade s článkom 15. ods. 15.4. VOP.

**11.6.** Nájomca je povinný vrátiť ID karty, ktoré ho oprávňujú na pohyb vo vyhradených bezpečnostných priestoroch Letiska, najneskôr nasledujúci deň po uplynutí lehoty podľa ods. 11.1. tohto článku VOP, a to na Oddelení vstupného režimu Prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že v opačnom prípade budú ID karty zablokované, a súčasne bude zo strany Prenajímateľa vydaný pokyn, aby boli na príslušných vstupných bodoch Letiska ID karty Nájomcovi odobraté.

## **Článok 12.**

### **Spoločné ustanovenia k peňažným záväzkom**

**12.1.** Peňažné záväzky vyplývajúce zo Zmluvy sa považujú za splnené v ten deň, kedy bola suma, odpovedajúca príslušnému peňažnému záväzku, pripísaná na účet oprávneného príjemcu. Ak je v tejto Zmluve uvedený účet, na ktorý sa má plniť Prenajímateľovi iný ako je účet, uvedený na faktúre vystavenej Prenajímateľom, Nájomca môže plniť aj na účet, uvedený na takejto faktúre. Ak dlžná suma alebo jej časť bola pripísaná na iný účet Prenajímateľa ako je účet, určený na úhradu v tejto Zmluve alebo na faktúre, vystavenej Prenajímateľom, peňažný záväzok Nájomcu sa považuje za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy aj na takýto iný účet. Prenajímateľ má však v takom prípade voči Nájomcovi nárok na náhradu skutočných nákladov, spojených s predisponovaním príslušnej sumy na účet, na ktorý bol Nájomca povinný príslušný peňažný záväzok splniť pôvodne v zmysle Zmluvy, resp. podľa faktúry.

**12.2.** V prípade, ak je Nájomca subjektom práva, ktorý nemá v Slovenskej republike sídlo alebo miesto podnikania alebo bydlisko, a uhradí Pohľadávky, vzniknuté v zmysle Zmluvy prostredníctvom banky, znáša aj akékoľvek a všetky bankové poplatky, ktoré v súvislosti s prijatím zahraničnej platby musel Prenajímateľ banke vynaložiť.

**12.3.** Ak sa Nájomca dostane do omeškania so splnením Pohľadávok Prenajímateľa podľa Zmluvy, môže Prenajímateľ požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Úrok z omeškania je Nájomca povinný zaplatiť na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, do 14 (slovom: štrnástich) dní od

**11.3.** In case if after the end of lease, in contradiction with the Contract, Lessor further uses the Subject of Lease (regardless of the fact, if he performs or does not perform activity in the Subject of Lease, for purposes of which he leased the Subject of Lease), he is obliged to pay a financial compensation for use of someone else's object without legal title, in the amount according to article 5. sec. 5.1. of the Contract, as well as financial compensation for use of services according to article 6. of the Contract (if they are supplied), during the whole term of use without legal title.

**11.4.** In case of breach of Lessee's obligations according to sec. 11.1. or 11.3. of this article of GTC, Lessor shall be entitled to claim the contractual penalty in the amount of 35,- EUR (in words: thirty five euro) for each even commenced day of duration of unlawful situation. Lessor's claim for damages even in the extent exceeding the amount of the contractual penalty shall not be affected.

**11.5.** Provisions of this article, including provisions to which this article refers, shall survive the lapse of legal effects of the Contract in accordance with article 15. sec. 15.4. of GTC.

**11.6.** Lessee is obliged to return the ID cards, which entitle him to move in security restricted areas of the Airport, at latest on the next day after lapse of the period according to sec. 11.1. of this article of GTC, at the Lessor's Department of regulation of entries. Lessee acknowledges that otherwise the ID cards will be blocked and simultaneously Lessor will issue an order to withdraw the ID cards on respective entry points of the Airport.

## **Article 12.**

### **Common provisions to financial obligations**

**12.1.** Financial obligations arising from the Contract shall be considered fulfilled on the day when the amount corresponding to the respective financial obligation was credited to the account of an entitled beneficiary. If the account stipulated in this Contract as the account of Lessor differs from the account stipulated in the invoice issued by the Lessor, Lessee may also pay to the account stipulated in such invoice. If the due amount or its part was credited to other Lessor's account that to the account stipulated for payment in this Contract or in the invoice issued by the Lessor, the financial obligation of Lessee shall be considered fulfilled on the day when the due amount was credited to such other account. Lessor shall be entitled in such case to claim reimbursement of real costs, connected with the transfer of the sum to the account, to which Lessee was obliged to pay the respective obligation originally, in accordance with the Contract or the invoice.

**12.2.** In case Lessee is a legal subject with registered office or place of business or residence outside the territory of the Slovak Republic and he pays the Receivables, arisen in accordance with the Contract via bank transfer, he shall bear also any and all bank fees arisen to Lessor in connection with acceptance of foreign payment.

**12.3.** If Lessee is in delay with payment of Receivables of Lessor from the Contract, Lessor is entitled to demand payment of interest on late payment in the amount of 0,05% from the due amount for each day of delay. Lessee shall pay interest on late payment to the bank account stipulated in this Contract within 14 (in words: fourteen) days from issue of invoice on

vystavenia faktúry na úroky z omeškania (ďalej len „**Penalizačná faktúra**“); ustanovenie ods. 12.1. tohto článku platí pre tento prípad rovnako.

Okrem toho má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy, a to za každý, čo aj začatý, deň omeškania, počnúc začiatkom omeškania, avšak to len za predpokladu, že Nájomca neuhradí príslušnú Pohľadávku ani na základe a v lehote, uvedenej vo výzve (upomienke) Prenajímateľa; nárok na náhradu škody, čo aj v rozsahu prevyšujúcom výšku zmluvnej pokuty tým nie je dotknutý.

**12.3.1** Prenajímateľ *spoplatňuje paušálnym poplatkom vo výške 2,- EUR (slovom: dve eurá) bez DPH vystavenie každej výzvy na úhradou kaucie podľa článku 7. ods. 7.2. veta druhá VOP, ako aj výzvy na doplnenie kaucie podľa článku 7 ods. 7.3. veta prvá VOP (ďalej len „Poplatok za upomienku“).* Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania Zmluvy, najviac však 1-krát ročne, vždy k 1. januáru alebo 1. júlu príslušného kalendárneho roka, upraviť (zvýšiť alebo znížiť) výšku Poplatku za upomienku, a to zaslaním písomného oznámenia o ich zmene (ďalej len „**Oznámenie o zmene poplatku**“) Nájomcovi. Súčasne s Oznámením o zmene poplatkov bude Nájomcovi doručené aj oznámenie o zmene VOP podľa článku 13. ods. 13.4. VOP. Zmena výšky Poplatku za upomienku nadobudne platnosť v súlade s článkom 13. ods. 13.2. VOP a účinnosť v súlade s článkom 13. ods. 13.3. VOP. Prenajímateľ sa zaväzuje zaslať Oznámenie o zmene poplatku v rovnakej lehote, v akej je povinný zaslať oznámenie o zmene VOP. Nájomca výslovne súhlasí s tým, aby mu bolo Oznámenie o zmene poplatku zaslané na kontaktné miesto (e-mailovú adresu) podľa článku 9. ods. 9.1.2. Zmluvy.

**12.3.2.** *Nájomca si je vedomý skutočnosti, že omeškaním s úhradou splatných Pohľadávok nevznikajú Prenajímateľovi len nároky podľa ods. 12.3. tohto článku, ale aj zákonný nárok na paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením Pohľadávky/-ok vo výške ustanovenej nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.*

**12.4.** Odchylné od ustanovenia § 330 ods. 1 a 2 ObZ sa Zmluvné strany dohodli, že ak má Prenajímateľovi ako veriteľovi Nájomca ako dlžník splniť niekoľko peňažných záväzkov a poskytnuté plnenie nestačí na splnenie všetkých záväzkov, je splnený záväzok, určený pri plnení dlžníkom tak, že ako identifikátor (variabilný symbol) uvedie číslo faktúry, ktorú mieni uhradiť (tzv. identifikované plnenie). Ak Nájomca ako dlžník neurčí, ktorý z viacerých peňažných záväzkov plní (tzv. neidentifikované plnenie), je splnený záväzok najskôr splatný, konkrétne jeho istina; to znamená, že Prenajímateľ ako veriteľ nebude povinný prednostne započítavať/priradovať prijaté a neidentifikované plnenia na úroky z omeškania. Prípadné úroky z omeškania bude Prenajímateľ ako veriteľ uplatňovať Penalizačnou faktúrou.

**12.5.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že príslušné faktúry, vystavené podľa Zmluvy, bude odosielať na poštovú prepravu najneskôr 3. (slovom: tretí) deň od dátumu ich vystavenia.

**12.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že ak Prenajímateľ zistí, že Nájomca plnil viac ako bol povinný v zmysle Zmluvy (preplatok), tento sa mu nevydá, ale sa použije na účely vyrovnania v budúcnosti najskôr splatných peňažných

interests on late payment (hereinafter as the „**Penalty invoice**“); the provision of sec. 12.1. of this article shall equally apply to this case. In addition to the aforesaid Lessor shall be entitled to claim the contractual penalty in the amount of 0,05% of the due amount, for each even commenced day of delay, as from the first day of delay, provided that Lessee fails to pay the respective Receivable even on the basis of and in the period stated in the request (reminder) of Lessor; claim for damages even in the extent exceeding the amount of the contractual penalty shall not be affected hereby.

**12.3.1.** *Lessor is entitled to a lump-sum fee in the amount of 2,- EUR (in words: two euro) without VAT for issuing of each reminder for payment of deposit according to article 7. sec. 7.2. second sentence of GTC, as well as reminder for complement of deposit according to article 7. sec. 7.3. first sentence of GTC (hereinafter as the „**Fee for reminder**“).* Lessor is entitled anytime during the term of this Contract, no more than once a year, always from 1 January or 1 July of the respective calendar year, to adjust (increase or decrease) the amount of Fee for reminder, by sending a written notification of their change (hereinafter as the „**Notification of change of fee**“) to Lessee. Lessee shall receive, together with Notification of change of fee, also notification of change of GTC according to article 13. sec. 13.4. of GTC. Change of the amount of Fee for reminder shall come into force in connection with article 13. sec. 13.2. of GTC and become effective in accordance with article 13. sec. 13.3. of GTC. Lessor undertakes to send the Notification of change of fee in the same period, in which he shall send the notification of amendment of GTC. Lessee explicitly agrees that the Notification of change of fee shall be sent to the point of contact (e-mail address) according to article 9. sec. 9.1.2. of the Contract.

**12.3.2.** *Lessee is aware of the fact that due to its delay with payment of matured Receivables Lessor is entitled to claim not only rights according to sec. 12.3. hereof, but also legitimate claim on general compensation for recovery costs accruing from claiming Receivable/-s in the amount as set out in the statutory order no. 21/2013 Coll, on execution of particular provisions of the Commercial code.*

**12.4.** Notwithstanding the provision of Art. 330 sec. 1 and 2 of the Commercial Code the Contractual parties agreed that if Lessee as debtor shall pay to Lessor as creditor several financial obligations and the provided payment does not cover all the obligations, the obligation specified by debtor at the payment shall be considered paid; as an identifier (variable symbol) shall be used the number of invoice, which is intended to be paid (i.e. identified payment). If Lessee as a debtor does not specify, which of several financial obligations is to be paid (i.e. unidentified payment), the obligation first falling due shall be considered paid, specifically its principal; it means that Lessor as creditor shall not be obliged to set off and identify preferentially received and unidentified payments against interest on late payment. Lessor as creditor may invoice any interests on late payment by the Penalty invoice.

**12.5.** Lessor undertakes to send the respective invoices issued according to the Contract to mail transport at latest on 3<sup>rd</sup> (in words: third) day from the date of their issue.

**12.6.** The Contractual parties agreed that if Lessor learns that Lessee paid more than he was obliged to pay according to the Contract (overpayment), such overpayment shall not be returned, however should be used to settle firstly due future

Pohľadávok, pred použitím kaucie, a to bez ohľadu na to, či titulom ich vzniku bola táto Zmluva alebo iný právny dôvod. Ak ku dňu skončenia Zmluvy Prenajímateľ neeviduje voči Nájomcovi žiadne pohľadávky, vzniknuté z akékoľvek právneho dôvodu, zaväzuje sa preplatok previesť na účet Nájomcu, a to do 30 (slovom: tridsiatich) dní od skončenia Zmluvy.

**12.7.** Prenajímateľ bude Nájomcovi fakturovať príslušnú sadzbu DPH v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z pridanej hodnoty.

**12.8.** V prípade, ak pre porušenie niektorej zo zmluvných alebo zákonných povinností Nájomcom vznikne Prenajímateľovi škoda (napr. v podobe sankcie za správny delikt), bude ju Prenajímateľ uplatňovať voči Nájomcovi v zmysle ust. § 373 a nasl. ObZ.

**12.9.** S ohľadom na ust. § 401 ObZ Nájomca ako dlžník vyhlasuje, že Pohľadávky, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti so Zmluvou, sa voči nemu premlčujú v 10-ročnej premlčacej dobe.

### **Článok 13. Výhrada zmeny VOP**

**13.1.** Tieto VOP je Prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranným právnym úkonom s tým, že takáto zmena sa s ohľadom na zachovanie princípu istoty a stability, ako aj s ohľadom na ďalšie súkromnoprávne princípy, v právnom vzťahu Zmluvných strán nemôže vzťahovať:

- (i) na zmenu podstatných náležitostí Zmluvy ako Predmet nájmu, účel nájmu, doba nájmu;
- (ii) na zmenu výšky Nájomného alebo platieb za dodávané tovary a služby spojené s nájmom; ustanovenia článku 4. ods. 4.2. a článku 5. ods. 5.1. VOP tým nie sú dotknuté;
- (iii) na zmenu alebo rozširovanie povinností Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu; to neplatí, ak potreba zmeny (zosúladenia) zmluvných podmienok vyplýva z platných právnych predpisov Slovenskej republiky;
- (iv) na zmenu ustanovených výšok zmluvných pokút v jednotlivých prípadoch;
- (v) na rozširovanie alebo zužovanie ustanovených spôsobov a dôvodov ukončovania Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán; to neplatí, ak potreba zmeny (zosúladenia) zmluvných podmienok vyplýva z platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

**13.2.** Ak Prenajímateľ prijme zmenu VOP, stanú sa zmenené VOP platnými momentom ich zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

**13.3.** Zmenené VOP môžu nadobudnúť právne účinky vždy len od 1. júla alebo 1. januára kalendárneho polroka, nasledujúceho po kalendárnom polroku, v ktorom nadobudli platnosť v zmysle ods. 13.2. tohto článku VOP.

**13.4.** Nájomca výslovne súhlasí s tým, aby mu oznámenie o zmene VOP bolo zaslané na kontaktné miesto (e-mailovú adresu) podľa článku 9. ods. 9.1.2. Zmluvy, a to aspoň 30 (slovom: tridsať) dní pred nadobudnutím účinnosti zmeny VOP; v opačnom prípade nadobudnú zmenené VOP právne účinky až počnúc 1. júlom alebo 1. januárom kalendárneho

Receivables, before use of deposit, regardless of their legal title (this Contract or other legal title). If Lessor does not have any receivables against Lessee, arisen from any legal reason, as to the day of termination of the Contract, he undertakes to transfer the overpayment to the account of Lessee within 30 (in words: thirty) days from termination of the Contract.

**12.7.** Lessor shall invoice to Lessee the respective VAT rate in accordance with respective provisions of Act on value added tax.

**12.8.** In case Lessor suffers damage (e.g. as a sanction for administrative delict) because of breach of any of contractual or statute obligations by Lessee, Lessor is entitled to claim damages against Lessee in accordance with provision of Art. 373 and following of the Commercial Code.

**12.9.** With respect to provision of Art. 401 of the Commercial Code, Lessee as debtor declares that the statute of limitations of any Receivables that arise on the basis of or in connection with this Contract, shall be extended up to 10-year limitation period.

### **Article 13. Reservation of amendments of GTC**

**13.1.** Lessor is entitled to amend this GTC by unilateral legal act. This amendment, with respect to maintenance of principle of certainty and stability, as well as with respect to other principles of private law, in the legal relationship of the Contractual parties shall not concern:

- (i) changes of essential provisions of the Contract, such as the Subject of Lease, purpose of lease, term of lease;
- (ii) change of the amount of the Rent or payments for supplied goods and services provided with the lease; provisions of article 4. sec. 4.2. and article 5. sec. 5.1. of GTC shall not be hereby affected;
- (iii) change or increase of Lessee's obligations in connection with use of the Subject of Lease; this shall not apply if the need of amendment (compliance) of contractual conditions arises from laws of the Slovak Republic in force;
- (iv) change of stipulated amount of contractual penalties in individual cases;
- (v) extension or reduction of stipulated ways and reasons for termination of the Contract by any of the Contractual parties; this shall not apply if the need of amendment (compliance) of contractual conditions arises from laws of the Slovak Republic in force.

**13.2.** If Lessor issues an amendment of GTC, the amended GTC shall come into force on the day of its publishing on the web page of Lessor.

**13.3.** The amended GTC may come into force only from 1 July or 1 January of the calendar half-year following the calendar half-year, in which they came into force according to sec. 13.2. of this article of GTC.

**13.4.** Lessee explicitly agrees that notification of amendment of GTC should be sent to him to the point of contact (e-mail address) according to article 9. sec. 9.1.2. of the Contract, within at least 30 (in words: thirty) days before the day when amendment of GTC comes into force; otherwise the amended GTC shall become effective from 1 July or 1 January of the calendar half-year following the half-year when originally

polroka nasledujúceho po kalendárnom polroku, v ktorom by pôvodne zmenené VOP právne účinky nadobudli. Ak nájomca nesúhlasí s podmienkami, ktoré sú obsahom zmenených VOP, môže Zmluvu vypovedať tak, že výpoveď doručí Prenajímateľovi aspoň v posledný deň pred nadobudnutím účinnosti zmenených VOP.

#### **Článok 14. Doručovanie**

**14.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, obsahujúce právne významné skutočnosti podľa Zmluvy, si budú doručovať poštou, formou doporučených zásielky, alebo osobne s potvrdením o prijatí písomnosti, pokiaľ nie je dohodnuté inak. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto Zmluvy rozumie najmä výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, výzvy na zaplatenie a akékoľvek výzvy na plnenie.

**14.2.** Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídel Zmluvných strán resp. korešpondenčné adresy, uvedené v záhlaví Zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla prípadne inú novú korešpondenčnú adresu, určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy, určenej na doručovanie písomností na základe Zmluvy, sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy alebo kontaktných údajov bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, riadne oznámená Zmluvnej strane pred odoslaním písomností. Odosielajúca Zmluvná strana nenesie prípadné právne následky spojené s nesplnením oznamovacej povinnosti adresáta písomnosti v zmysle tohto odseku VOP.

**14.3.** Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu, určenú podľa ods. 14.2. tohto článku VOP.

**14.4.** Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo 3. (slovom: tretí) pracovný deň odo dňa začatia plynutia odbernej lehoty na vyzdvihnutie zásielky na pošte.

**14.5.** Pri ostatných spôsoboch doručovania správ (doručovanie zaslaním faxovej alebo e-mailovej správy), ktoré neobsahujú právny úkon a slúžia len na účely urýchlenia vzájomnej komunikácie Zmluvných strán, sa tieto považujú za dôjdené vytlačením potvrdenia o odoslaní faxovej správy z technického zariadenia odosielateľa alebo zobrazením potvrdenia o odoslaní e-mailovej správy na technickom zariadení odosielateľa. Týmto spôsobom je vylúčené adresovanie a doručovanie:

- (i) písomností, obsahujúcich prejavy vôle Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v ods. 14.1. tohto článku VOP;
- (ii) ostatných písomností, ktoré majú u ich adresáta vyvolať právne účinky (tzn. zakladať, meniť alebo rušiť práva alebo povinnosti);

ustanovenia článku 9. ods. 9.1.12. veta posledná a článku 13. ods. 13.2. v spojení s 13.3. tým nie sú dotknuté.

amended GTC should have become effective. If Lessee does not agree with the conditions, which form the content of the amended GTC, he may terminate the Contract through delivery of termination notice to Lessor at latest on the last day before the day when the amended GTC come into force.

#### **Article 14. Delivery**

**14.1.** The Contractual parties agreed that documents, containing legally important facts according to the Contract, shall be delivered by mail in a form of registered mail, or by personal delivery with affirmation of delivery of the document, unless it is agreed otherwise. The document containing legally important facts for the purposes of this Contract, shall be understood mainly termination of the Contract, withdrawal from the Contract, reminders to pay and to fulfil any obligations.

**14.2.** The addresses of registered offices of the Contractual parties or their mailing addresses stipulated in this Contract, shall be used for needs of delivery by mail, unless recipient of the document notified the sending Contractual party of new address of the registered office or other new mailing address, determined for delivery of documents. In case of any change of the address determined for delivery of documents on the basis of this Contract, the respective Contractual party undertakes without undue delay to notify the other Contractual party in writing on change of address or contact details; in this case the new address duly announced to the other Contractual party before sending of documents shall be decisive for delivery. The sending Contractual party shall not bear any legal consequences in relation to failure of the recipient's notification duty according to this section of GTC.

**14.3.** Shipment sent by mail shall be considered delivered on the day of its delivery to the address determined according to sec. 14.2. of this article of GTC.

**14.4.** As the day of delivery of shipment shall be considered also the day, when the recipient Contractual party refuses to accept the delivered shipment, or the 3<sup>rd</sup> (in words: third) working day from the day on which the period for takeover of the shipment at the post office commenced.

**14.5.** By other ways of delivery of messages (delivery by fax or e-mail message), which contain no legal act and serve only for purposes of acceleration of mutual communication of the Contractual parties, these shall be considered delivered by printing of receipt on sending of fax message from technical device of sender or by displaying of receipt of sending of e-mail message on technical device of sender. From these ways of delivery addressing and delivery of the following shall be excluded:

- (i) documents, which contain expressions of will of the Contractual parties stipulated in sec. 14.1. of this article of GTC;
- (ii) other documents, which shall have legal effect for their recipient (i.e. establish, change or cancel the rights and obligations);

provisions of article 9. sec. 9.1.12. last sentence and article 13. sec. 13.2. in connection with 13.3. shall not be affected hereby.

**Článok 15.**

**Záverečné ustanovenia**

**15.1.** Zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po 2 (slovom: dvoch). V prípade vyhotovenia Zmluvy v dvojjazyčnej podobe platí, že ak dôjde k sporu vo veci interpretácie a výkladu Zmluvy má jej znenie v slovenskom jazyku prednosť.

**15.2.** Zmluvu je možné meniť a/alebo dopĺňať po dohode oboch Zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej s výhradou uvedenou najmä v článku 4. ods. 4.2., článku 5 ods. 5.1., článku 12. ods. 12.3.1. a článku 13. VOP, pojednávajúcich o možnosti zmeny príslušnej časti VOP jednostranným úkonom Prenajímateľa; prejavy vôle Zmluvných strán musia byť na jednej listine o právnom úkone a podpísané štatutárnym orgánom u oboch Zmluvných strán.

**15.3.** Zmluva je uzatvorená a právne účinky nadobúda dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, ibaže právne predpisy, platné v čase uskutočnenia právneho úkonu pre nastúpenie právnych účinkov Zmluvy vyžadujú prístupenie ďalšej právne skutočnosti (napr. zverejnenie zmluvy).

**15.4.** Po pominutí právnych účinkov tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zo Zmluvy s výnimkou tých, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po jej zániku.

**15.5.** Práva, povinnosti ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.

**15.6.** Pre prípad, ak by vznikli pochybnosti, či sa na právny vzťah Zmluvných strán použijú/nepoužijú, s ohľadom na povahu subjektov Zmluvy, ustanovenia ObZ, sa Zmluvné strany dohodli na voľbe tohto zákona, v zmysle ust. § 262, ods. 1 ObZ.

**15.7.** Na právne vzťahy v tejto Zmluve výslovne neupravené sa použijú primerane ustanovenia OZ, ZoNPNP, ObZ, ako aj ďalšie súvisiace platné právne predpisy.

**15.8.** Pre prípad, že niektoré z ustanovení Zmluvy, resp. niektoré z jej vedľajších ustanovení je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému Zmluvnými stranami pri uzavieraní Zmluvy.

**Tieto VOP nadobúdajú platnosť dňom ich zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa, t.j. 11.11.2016 a účinnosť 1. januára 2017; právne účinky vo vzťahu k Nájomcovi však nadobúdajú dňom uzavretia Zmluvy, ktorej sú neoddeliteľnou súčasťou.**

*Ustanovenia článku 7.6., 12.3.1 a 12.3.2. týchto VOP sa vzťahujú aj na právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom vzniknuté v čase od 10. júla 2012.*

**Article 15**

**Final provisions**

**15.1.** The Contract shall be executed in 4 (in words: four) equivalent exemplars. Each Contractual party shall receive 2 (in words: two). If the Contract is executed bilingually, in case of any discrepancies or disputes concerning its interpretation the Slovak version shall prevail.

**15.2.** The Contract can be changed and/or amended upon agreement of both Contractual parties, in a form of written and properly numbered amendments to the Contract, with reservation stipulated mainly in article 4. sec. 4.2., article 5 sec. 5.1., article 12. sec. 12.3.1. and article 13. of GTC, concerning possibility to amend the respective part of GTC by a unilateral act of Lessor; both Contractual parties shall manifest their will in one document on legal act and shall be signed by statutory bodies of both Contractual parties.

**15.3.** Contract shall be concluded and become effective on the day of its signing by both Contractual parties, unless laws and regulations in force at the time of execution of the legal act stipulate that the Contract shall become effective only upon fulfilment of other legal condition (e. g. publication of contract).

**15.4.** After lapse of legal effects of this Contract, all the rights and obligations thereof shall be discharged except for those which with respect to their nature shall survive the termination of the Contract.

**15.5.** Rights, obligations, as well as legal relations arising from this Contract shall be governed by legal order of the Slovak Republic.

**15.6.** To avoid any doubts whether this legal relationship between the Contractual parties shall or shall not be governed by provisions of the Commercial Code, with respect to nature of subjects of this Contract, the Contractual parties hereby agreed on choice of this act in accordance with provision of Art. 262 sec. 1 of the Commercial Code.

**15.7.** The provisions of the Civil Code, Act on lease and sub-lease of non-residential premises, Commercial Code, as well as other related laws and regulations shall adequately apply also to the relations not explicitly stipulated in this Contract.

**15.8.** In case that any of the provisions of the Contract or any of its subsidiary provisions is or in the future becomes void or ineffective for any reason, the remaining provisions of the Contract shall not be affected. Instead of void or ineffective provision an adequate regulation shall apply which is, within the laws and regulations in force, as close as possible to purpose obviously followed by the Contractual parties while entering into the Contract.

**This GTC shall come into force on a day of its publishing on the webpage of Lessor, i.e. on 11<sup>th</sup> November 2016 and become effective on 1<sup>st</sup> January 2017; legal effects towards Lessee shall come into force on the day when the Contract was concluded; GTC form an inseparable part of the Contract.**

*Provisions of article 7.6., 12.3.1. and 12.3.2. of these GTC apply also on legal relationships between Lessor and Lessee accrued in the period of 10<sup>th</sup> July 2012.*