

MYHIVE GENERAL TERMS AND CONDITIONS
(myhive GTC)
as of July 2023
myoffice – OFFICE, myroom – OFFICE ROOM,
mydesk – OFFICE WORKSPACE

- 1. Scope and Validity:** These General Terms and Conditions, hereinafter “myhive GTC”, shall apply to all Lease Agreements for office premises including office workspace owned by POLUS, a.s., with its registered seat at Vajnorská 100, 831 04 Bratislava, Company No.: 35 906 294, VAT ID: SK2021896107, registered with the Commercial Register of the District Court Bratislava I, Section Sa, File No. 3456/B or its affiliated group companies offered within the scope of the myhive office concept. Lease Agreements for office workspaces (mydesk) are concerning space lease and shall therefore not be subject to the application of the Slovak Act No. 116/1990 Coll. on the Lease and Sub-Lease of Non-Residential Premises (hereinafter the “Act on Lease of Non-Residential Premises”). The tenancy law provisions of the Slovak Civil Code (Civil Code) and the general provisions of Slovak Commercial Code (Commercial Code) apply. Provisions of the Lease Agreements regarding self-contained offices (myoffice) and office rooms (myroom) shall be subject to the application of the Act on Lease of Non-Residential Premises as *lex specialis* as well as the Civil Code and the Commercial Code as *lex generalis*. The provisions of Sections 345 to 348, 351(2), 356, 357 and 378 (the text after the semicolon) of the Commercial Code and Section 676(2) of the Civil Code shall not apply to the Lease Agreement.
- 2. Principal Provisions:** The contracting parties and the essential provisions are laid down in the document “MYHIVE LEASE AGREEMENT”, hereinafter the “Lease Agreement”. In the case of contradictions between the Lease Agreement and the myhive GTC, the provisions of the Lease Agreement shall have priority.
- 3. Annexes to the Lease Agreement:** All Annexes to the Lease Agreement and the documents to which the Lease Agreement or these myhive GTC expressly refer by stating the URL form integral parts of the Lease Agreement and the Tenant confirmed by signing of the Lease Agreement that it had become acquainted with these documents prior to signing of the Lease Agreement.
- 4. Rental concept of myhive:** myhive office leases offer (a) modern and flexibly equipped rooms, (b) a good infrastructure, (c) depending on the lease variant, rooms that can be shared or booked for exclusive use, (d) clear rental pricing. The Lessor shall not be liable for the occurrence of any expectations on the part of the Tenant arising from this rental concept which go beyond the use of the rented rooms and the provision of the services expressly promised. The rental concept requires mutual special consideration with regard to jointly used areas.
- 5. Rules of conduct:** The Tenants are obliged to comply with the applicable myhive-house rules, retrievable from <https://myhive-offices.com/sk/lokality/vajnorska/pp-mht1>, and to use the facilities serving the common use in an appropriate and fair manner towards the co-users (fair use). In view of the shared use of space, the myhive rental concept requires particular care in handling keys/key chips/access codes. The Tenant shall report any loss to the Lessor immediately. Any consequential costs caused by loss or misuse shall be borne by the Tenant.

VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY
MYHIVE (VOP myhive)
k júlu 2023
myoffice – KANCELÁRIA, myroom –
KANCELÁRSKA MIESTNOSŤ, mydesk –
KANCELÁRSKE PRACOVNÉ MIESTO

- 1. Rozsah a platnosť:** Tieto Všeobecné obchodné podmienky, ďalej len „VOP myhive“, sa uplatňujú pre všetky Nájomné zmluvy na kancelárske priestory vrátane kancelárskych pracovných miest vo vlastníctve spoločnosti POLUS, a.s., so sídlom: Vajnorská 100, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 906 294, IČ DPH: SK2021896107, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3456/B alebo jej spriaznených spoločností skupiny ponúkané v rámci konceptu kancelárií myhive. Nájomné zmluvy na kancelárske pracovné miesta (mydesk) upravujú prenájom plochy, a preto nepodliehajú uplatneniu slovenského zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“). Uplatňujú sa ustanovenia o prenájme slovenského Občianskeho zákonníka (Občiansky zákonník) a všeobecné ustanovenia slovenského Obchodného zákonníka (Obchodný zákonník). Ustanovenia Nájomných zmlúv týkajúce sa ucelených kancelárií (myoffice) a kancelárskych miestností (myroom) podliehajú Zákonu o nájme a podnájme nebytových priestorov ako *lex specialis* a ako aj ustanoveniam Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka ako *lex generalis*. Ustanovenia §§ 345 až 348, 351 ods. 2, 356, 357 a 378 (text za bodkočiarkou) Obchodného zákonníka a § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa na Nájomnú zmluvu nepoužijú.
- 2. Základné ustanovenia:** Zmluvné strany a základné ustanovenia sú uvedené v dokumente „NÁJOMNÁ ZMLUVA MYHIVE“, ďalej len „Nájomná zmluva“. V prípade rozporov medzi Nájomnou zmluvou a VOP myhive majú prednosť ustanovenia Nájomnej zmluvy.
- 3. Prílohy Nájomnej zmluvy:** Všetky prílohy Nájomnej zmluvy a dokumenty, na ktoré Nájomná zmluva alebo tieto VOP myhive výslovne odkazujú uvedením URL, tvoria neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy a Nájomca podpisom Nájomnej zmluvy potvrdil, že sa s týmito dokumentami oboznámil pred podpisom Nájomnej zmluvy.
- 4. Koncept prenájmu myhive:** prenájmy kancelárií myhive ponúkajú (a) moderné a flexibilne vybavené priestory, (b) dobrú infraštruktúru, (c) v závislosti od variantu prenájmu miestnosti, ktoré je možné zdieľať alebo rezervovať na výlučné užívanie, (d) transparentné ceny súvisiace s nájmom. Prenajímateľ nie je zodpovedný za existenciu akýchkoľvek očakávaní na strane Nájomcu vyplývajúcich z tohto konceptu prenájmu, ktoré by boli nad rámec využívania prenajatých miestností a poskytovania výslovne prisľúbených služieb. Koncept prenájmu si vyžaduje spoločnú osobitnú ohľaduplnosť pokiaľ ide o spoločne využívané priestory.
- 5. Pravidlá správania sa:** Nájomcovia sú povinní dodržiavať príslušný prevádzkový poriadok myhive, ktorý je k dispozícii na adrese <https://myhive-offices.com/sk/lokality/vajnorska/pp-mht1>, a užívať zariadenia slúžiace na spoločné užívanie primeraným a spravodlivým spôsobom voči spoluužívateľom (čestné užívanie, *fair use*). Vzhľadom na spoločné užívanie priestoru si koncept prenájmu myhive vyžaduje osobitnú starostlivosť pri nakladaní s kľúčmi/čipovými, kľúčmi/prístupovými kódmi. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť každú stratu Prenajímateľovi. Akékoľvek následné náklady spôsobené stratou alebo zneužitím znáša Nájomca.

6. Rental variants:

6.1. myoffice: An entire office in the conventional sense (independent self-contained office) is rented out with those rooms and ancillary rooms as shown and equipped according to the plan, as described in the CFS (Construction and Furnishing Specification), for the Tenant's exclusive use.

6.1.1. The following **basic services** shall be provided to the Tenant free of charge:

Provision of all measures and activities connected with the proper operation of the RP and the myhive building plus electricity, heating and air conditioning, however, excluding telephone, fax, "Telekabel" [i.e. broadband internet access], special power current (400V) and the like, in each case including connection costs, maintenance and repair, for which the Tenant shall be responsible.

6.1.2. The following **additional services**, which are subject to a fee, can be used:

- (a) **Office furniture specification** in accordance with the applicable specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/specifikacia-kancelarskeho-nabytku>.
- (b) **Internet use (WiFi)** in accordance with the applicable Internet specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/internetove-pripojenie>.
- (c) **Cleaning services** in accordance with the applicable specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/upratovacie-sluzby>.
- (d) **Technical Facility Management** in accordance with the applicable specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/technicka-udrzba>.
- (e) **Reception of the Tenant's visitors** in the myhive lobby during the respective opening hours.

6.2. myroom: A lockable office space is rented out as shown on the plan and fully equipped with desks, desk chairs, mobile containers and sideboards in a usable condition or as inspected.

6.2.1. The following **basic services** shall be provided to the Tenant free of charge:

- (a) **Provision of all measures and activities connected with the proper operation of the RP and the myhive building plus electricity, heating and air conditioning, however, excluding telephone, fax, "Telekabel" [i.e. broadband internet access], special power current and the like (400V), in each case including connection costs, maintenance and repair, for which the Tenant shall be responsible.**

6. Varianty prenájmu:

6.1. myoffice: Prenajíma sa celá kancelária v tradičnom zmysle slova (nezávislá uzatvorená kancelária) spolu s miestnosťami a vedľajšími miestnosťami znázornenými a vybavenými podľa plánu tak, ako je opísané v Špecifikácii stavby a vybavenia, na výlučné užívanie Nájomcom.

6.1.1. Tieto **základné služby** budú Nájomcovi poskytnuté bezodplatne:

Poskytovanie všetkých služieb a činností spojených s riadnou prevádzkou predmetu nájmu (ďalej aj ako „PN“) a budovy myhive vrátane elektriny, kúrenia a klimatizácie. S výnimkou telefónu, faxu, „Telekabel“ [t.j. širokopásmový prístup na internet], špeciálny prúd (400 V), v každom prípade vrátane nákladov na pripojenie, údržbu a opravy, za ktoré je zodpovedný Nájomca.

6.1.2. Je možné využiť nasledujúce **doplnkové služby**, ktoré sú spoplatnené:

- (a) **Špecifikácia kancelárskeho nábytku**, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/specifikacia-kancelarskeho-nabytku>.
- (b) **Užívanie internetu (WiFi)** v súlade s príslušnými špecifikáciami internetu, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/internetove-pripojenie>.
- (c) **Upratovacie služby** v súlade s príslušnými špecifikáciami, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/upratovacie-sluzby>.
- (d) **Technická údržba** v súlade s príslušnými špecifikáciami, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/technicka-udrzba>.
- (e) **Prijímanie návštevníkov** Nájomcu vo vestibule myhive počas príslušných otváracích hodín.

6.2. myroom: Prenajíma sa uzamykateľný kancelársky priestor podľa plánu, ktorý je kompletne vybavený pracovnými stolmi, kancelárskymi stoličkami k pracovným stolom, kancelárskymi podlahovými lampami, mobilným zásuvkovým kontajnerom a poličkami v použiteľnom stave alebo v stave zistenom kontrolou (obhliadkou).

6.2.1. Tieto **základné služby** budú Nájomcovi poskytnuté bezodplatne:

- (a) **Poskytovanie všetkých služieb a činností spojených s riadnou prevádzkou predmetu nájmu (ďalej aj ako „PN“) a budovy myhive vrátane elektriny, kúrenia a klimatizácie. S výnimkou telefónu, faxu, „Telekabel“ [t.j. širokopásmový prístup na internet], špeciálny prúd (400 V), v každom prípade vrátane nákladov na pripojenie, údržbu a opravy, za ktoré je zodpovedný Nájomca.**

- (b) **Office furniture use** in accordance with the applicable specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/specifikacia-kancelarskeho-nabytku>.
- (c) **Internet use** (WiFi) in accordance with the applicable Internet specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/internetove-pripojenie>.
- (d) **Cleaning services** in accordance with the applicable specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/upratovacie-služby>.
- (e) **Drinks:** unlimited coffee, tea and water are available for free in the myhive Lounge.
- (f) **Technical Facility Management** in accordance with the applicable specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/technicka-udrzba>.
- (g) **Reception of the Tenant's visitors** in the myhive lobby during the respective opening hours.
- (h) **Printers:** in accordance with the applicable printer specifications, available at <https://myhive-offices.com/sk/tlaciarske-služby>.

- (b) **Užívanie kancelárskeho nábytku** v súlade s príslušnými špecifikáciami, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/specifikacia-kancelarskeho-nabytku>.
- (c) **Užívanie internetu** (WiFi) v súlade s príslušnými špecifikáciami internetu, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/internetove-pripojenie>.
- (d) **Upratovacie služby** v súlade s príslušnými špecifikáciami, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/upratovacie-služby>.
- (e) **Nápoje:** neobmedzená ponuka kávy, čaju a voda je k dispozícii zadarmo v spoločnom oddychovom priestore myhive.
- (f) **Technická údržba** v súlade s príslušnými špecifikáciami, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/technicka-udrzba>.
- (g) **Prijímanie** návštevníkov nájomcu vo vestibule myhive počas príslušných otváracích hodín.
- (h) **Tlačiarne:** v súlade s príslušnými špecifikáciami tlačiarň, k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/tlaciarske-služby>.

6.2.2. Tenants of **myroom** have a lounge area, a kitchen, focus rooms, and toilets at their disposal for shared use with other tenants of **myroom** and **mydesk** at no extra charge. The available meeting rooms can be booked subject to availability.

6.2.2. Nájomcovia **myroom** majú k dispozícii priestory spoločného oddychového priestoru, kuchyňu, focus room a toalety na spoločné užívanie s ostatnými nájomcami **myroom** a **mydesk**, a to bez príplatku. Dostupné konferenčné miestnosti je možné rezervovať v závislosti od ich dostupnosti.

6.3. **mydesk:** One or more workspaces (desks) are rented out in an office space that is shared with other tenants of **mydesk**. Each **mydesk** is equipped with a desk, desk chair, and mobile container in a usable condition or as seen.

6.3. **mydesk:** V kancelárskom priestore zdieľanom s ostatnými nájomcami **mydesk** sa prenajíma jedno alebo viac pracovných miest (stolov). Každý **mydesk** je vybavený pracovným stolom, kancelárskou stoličkou k pracovnému stolu a mobilným zásuvkovým kontajnerom v použiteľnom alebo zistenom stave.

6.3.1. The following **basic services** shall be provided to the Tenant free of charge: See Section 6.2.1.

6.3.1. Tieto **základné služby** budú Nájomcovi poskytnuté bezodplatne: Pozri odsek 6.2.1.

6.3.2. Tenants of **mydesk** have access to additional rooms for shared use: See Section 6.2.2.

6.3.2. Nájomcovia **mydesk** majú prístup do ďalších miestností na spoločné užívanie: Pozri odsek 6.2.2.

6.3.3. Tenants of **mydesk** are not permitted to install their own furnishings, especially furniture and technical peripherals in the rooms, nor to make any modifications.

6.3.3. Nájomcovia **mydesk** nesmú v miestnostiach inštalovať vlastné zariadenia, najmä nábytok a ani vykonávať akékoľvek úpravy.

7. **Rental Property:** Only the indoor area of the Rental Property (hereinafter "RP") shall be rented out. Any disposition over the outside of the RP requires the written consent of the Lessor. Information boards, lettering, signs and the like may only be affixed outside the RP with the written consent of the Lessor and have to comply within the customary requirements. The uniform appearance of the property's façade and the advertising facilities of all other tenants must be taken into account. All area dimensions stated in the Lease Agreement or in the Annexes are plan measurements. Deviations of +/-5% from the actual measurements are permissible. The Tenant shall thoroughly inspect the RP comprehensively (Inspection of the RP and location, review of

7. **Predmet nájmu:** Prenajíma sa iba interiérová časť PN. Akékoľvek nakladanie s vonkajšou časťou Predmetu nájmu si vyžaduje písomný súhlas Prenajímateľa. Informačné tabule, nápisy, označenia a podobne môžu byť umiestnené mimo Predmetu nájmu iba s písomným súhlasom Prenajímateľa, a musia zodpovedať obvyklým požiadavkám. Do úvahy sa musí brať jednotný vzhľad fasády budovy a reklamné zariadenia všetkých ostatných nájomcov. Všetky výmery plôch uvedené v Nájomnej zmluve alebo v Prílohách sú mierami z plánu. Odchýlky +/-5 % od skutočných rozmerov sú prípustné. Nájomca je povinný dôkladne a komplexne skontrolovať Predmet nájmu (kontrola Predmetu nájmu a lokality, posúdenie plánov a špecifikácií). Nájomca

the plans and specifications). The Tenant shall only sign the Lease Agreement if the RP is sufficiently specified for them.

8. Member benefits:

- a. Each tenant receives, at no further cost for each authorised person named by him/her, ● access to the lobby of the myhive location with free WLAN during the respective opening hours, ● access to the myhive app with all information about myhive locations, services and events and thus access to the myhive community, ● the invitation to participate in events (usually with a limited number of participants) at the respective myhive location. The **member benefits** are personal and cannot be inherited by the beneficiaries or transferred to third parties. The **member benefits** terminate automatically, i.e. without any notice being required, and with immediate effect (a) upon termination of the lease, (b) upon the departure of an authorised user or (c) upon revocation by the Lessor. A redemption in cash is excluded. There is no legal entitlement to the services under the **member benefits**. The Lessor may modify the **member benefits** at will in any form or discontinue them in full (in part).
- b. For a separate fee in accordance with the applicable terms and conditions and fees, available at www.myhive-offices.com, the Tenant shall be entitled to book at short notice ● a myflex for a whole month, ● a conference room outside the mycowork area for at least 1 hour, if available, ● a parking space, if available.
- c. The Tenant shall be entitled to use at no further cost the infrastructure at the myhive location (if available); this includes ● myhive Lounge, ● bike room and ● shower.
- d. Tenants renting mydesk or myroom are entitled, at no further cost, ● to access the mycowork area (for one location or for all locations in one city, depending on the contract), ● to use the shared workspaces located in the mycowork area which are marked accordingly, ● to use the kitchens, focus rooms located in the mycowork area and any other rooms available for shared use by all mycowork users, depending on availability.
- e. Tenants renting mydesk or myroom are entitled ● to book a meeting room within the mycowork area at short notice ● to use printers installed in the mycowork area against payment of the printing costs charged per page.

9. **Booking points:** Tenants renting mydesk or myroom shall receive bonus points ("booking points") from the Lessor for concluding this agreement without further payment. The Tenant can redeem these booking points for paid services within one and the same country. A redemption in cash is excluded. Booking points can only be used personally by the Tenant or the authorised users named by the Tenant and can neither be inherited nor transferred to third parties. Booking points shall expire automatically without any right to replacement if they are not redeemed within one (1) month or if the booking points system is discontinued by myhive. The number of points collected can be retrieved electronically via the myhive app.

podpíše Nájomnú zmluvu, iba ak je pre neho Predmet nájmu dostatočne špecifikovaný.

8. Členské výhody:

- a. Každý nájomca získa, bez ďalších nákladov, pre každú ním poverenú osobu, ● prístup do vestibulu lokality myhive s bezplatnou WLAN počas príslušných otváracích hodín, ● prístup do aplikácie myhive so všetkými informáciami o lokalitách, službách a udalostiach myhive, a teda prístup do komunity myhive, ● pozvánku na účasť na udalostiach (zvyčajne s obmedzeným počtom účastníkov) v príslušnej lokalite myhive. **Členské výhody** sú osobné a nemôžu byť predmetom dedičstva príjemcovi ani prevedené na tretie osoby. **Členské výhody** končia automaticky, t. j. bez nutnosti oznámenia, a s okamžitou účinnosťou (a) po skončení nájmu, (b) odchodom oprávneného užívateľa, alebo (c) ich zrušením Prenajímateľom. Vyplatenie ich hodnoty v hotovosti je vylúčené. Na služby v rámci **členských výhod** nie je právny nárok. Prenajímateľ môže **členské výhody** ľubovoľne upraviť do akejkoľvek podoby alebo úplne (čiastočne) ukončiť ich poskytovanie.
- b. Za samostatný poplatok je Nájomca oprávnený vykonať na poslednú chvíľu rezerváciu ● myflex na celý mesiac, ● konferenčnej miestnosti mimo priestoru mycowork na minimálne 1 hodinu, ak je k dispozícii, ● parkovacieho miesta, ak je k dispozícii. Všetky príslušné podmienky upravujúce uvedené služby sú k dispozícii na www.myhive-offices.com
- c. Nájomca je oprávnený bez ďalších poplatkov využívať infraštruktúru v lokalite myhive (ak je k dispozícii); to zahŕňa ● myhive Lounge, ● miestnosť pre bicykle a ● sprchu.
- d. Nájomcovia, ktorí si prenajmú mydesk alebo myroom, majú bez ďalších poplatkov právo ● na prístup do priestorov mycowork (v jednej lokalite alebo vo všetkých lokalitách v jednom meste, v závislosti od zmluvy), ● na užívanie zdieľaných pracovných miest nachádzajúcich sa v priestore mycowork, ktoré sú zodpovedajúcim spôsobom označené, ● na užívanie kuchýň, focus room (miestností pre prácu osamote) umiestnených v priestore mycowork a akýchkoľvek ďalších miestností, ktoré sú k dispozícii na zdieľané užívanie všetkými užívateľmi mycowork, v závislosti od dostupnosti.
- e. Nájomcovia, ktorí si prenajmú mydesk alebo myroom, majú právo ● rezervovať si na poslednú chvíľu konferenčnú miestnosť v priestore mycowork, ● užívať tlačiarne nainštalované v priestore mycowork za úhradu nákladov na tlač účtovaných za stranu.

9. **Booking points:** Nájomcovia, ktorí si prenajmú mydesk alebo myroom, získajú od Prenajímateľa bonusové body („booking points“) za uzavretie tejto zmluvy bez nutnosti ďalšej platby. Nájomca môže tieto booking points využiť na platené služby v jednej a tej istej krajine. Vyplatenie ich hodnoty v hotovosti je vylúčené. Booking points môžu byť použité iba Nájomcom osobne alebo oprávnenými užívateľmi menovanými Nájomcom a nemôžu byť dedené ani prevádzané na tretie osoby. Platnosť booking points končí automaticky bez nároku na náhradu, ak nebudú uplatnené do jedného (1) mesiaca alebo ak myhive prestane prevádzkovať systém booking points. Počet nazbieraných booking points je možné zistiť elektronicky prostredníctvom aplikácie myhive.

- 10. Purpose of lease and permissible usage:** The Tenant shall rent the RP for the purpose specified in the Lease Agreement. The use for the following activities is prohibited: Distribution of any kind of unsolicited messages, invasion of privacy of persons or companies, distribution of spam, immoral, offensive or other illegal data, illegal download or upload, etc. The Tenant shall be strictly prohibited from obtaining or passing on information from other tenants/users without their express consent, in particular their e-mail addresses. Only one person per workspace (**mydesk**) is entitled to use the workspace. If this person is not the Tenant, the Tenant must inform the Lessor of the respective user with their personal data when renting. The passing on of keys, key chips, codes or other access authorisations to other persons is prohibited. The Tenant shall be liable for the behaviour of the users named by him/her. See also Sections 4. and 5. of these **myhive** GTC.
- 10. Účel nájmu a prípustné užívanie:** Nájomca je povinný prenajať si Predmet nájmu na účel uvedený v Nájomnej zmluve. Užívanie na nasledujúce činnosti je zakázané: Distribúcia akéhokoľvek druhu nevyžiadaných správ, narušenie súkromia fyzických alebo právnických osôb, distribúcia spamu, nemorálnych, urážlivých alebo iných nelegálnych údajov, nelegálne sťahovanie alebo nahrávanie, atď. Nájomcovi je prísne zakázané získavať alebo odovzdávať informácie od iných nájomcov/užívateľov bez ich výslovného súhlasu, najmä ich e-mailové adresy. Pracovné miesto je oprávnená užívať iba jedna osoba na jedno pracovné miesto (**mydesk**). Pokiaľ touto osobou nie je Nájomca, musí Nájomca pri prenájme oznámiť Prenajímateľovi osobné údaje príslušného užívateľa. Prenehávanie kľúčov, čipových kľúčov, kódov alebo iných prístupových oprávnení iným osobám je zakázané. Nájomca zodpovedá za správanie ním menovaných užívateľov. Pozri tiež články 4. a 5. týchto VOP **myhive**.
- 11. Contract initiation via the myhive app or online via the web portal:** The agreement shall only be concluded upon the signing of the Lease Agreement by both parties (see Section 29). For contract initiation via the **myhive** app or online via the web portal, the Tenant must make a one-time, refundable advance payment in the amount stated in the Lease Agreement before signing the Lease Agreement. The advance payment will be credited against the first rent due.
- 11. Inicievanie zmluvy prostredníctvom aplikácie myhive alebo online prostredníctvom webového portálu:** Zmluva bude uzavretá až po podpísaní Nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami (pozri článok 29). Pre iniciovanie zmluvy prostredníctvom aplikácie **myhive** alebo online prostredníctvom webového portálu je Nájomca pred podpísaním Nájomnej zmluvy povinný uhradiť jednorazovú návratnú zálohu vo výške uvedenej v Nájomnej zmluve. Záloha sa započíta voči úhrade prvého splatného nájomného.
- 12. Commencement of Lease and Term of Agreement:** From the beginning of the lease, the Tenant shall pay the entire gross rent to the Lessor for the duration of the existing lease. The limited-term lease shall end upon expiry of the limited period without need for a separate notice of termination.
- 12. Začiatok nájmu a doba platnosti zmluvy:** Od začiatku nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi celé nájomné po dobu trvania existujúceho nájmu. Nájom na dobu určitú sa končí uplynutím uvedenej doby určitej bez potreby osobitnej výpovede.
- 13. Termination for a Compelling Reason:** The Tenant shall have, at any time, the right to terminate the lease of **myroom** or **myoffice** by notice in accordance with Section 9(3) of the Act on Lease of Non-Residential Premises and relevant provisions of the Civil Code and the Commercial Code (if applicable), the Lessor in accordance with Section 9(2) of the Act on Lease of Non-Residential Premises and relevant provisions of the Civil Code and the Commercial Code (if applicable). The Tenant and the Landlord shall have, at any time, the right to terminate the lease of **mydesk** in accordance with relevant provisions of the Civil Code and the Commercial Code (if applicable). The notice period is 3 months for both parties and commences on the 1st day of the month following the delivery of a written termination notice to the other party. Furthermore, the Lessor shall be entitled to withdraw from the Lease Agreement at any time if (a) the Tenant repeatedly (i.e. at least 3 times) violates the applicable **myhive**-house rules available at <https://myhive-offices.com/sk/lokality/vajnorska/pp-mht1> (see Section 5. of these **myhive** GTC), (b) the Tenant behaves in a way that disturbs, endangers or harms other tenants (e.g. soiling of communal areas, noise, immoral, criminal, improper or generally unhealthy behaviour), (c) the Tenant behaves unfairly towards other **myhive** tenants because he obviously makes excessive use of facilities serving the common use despite being warned (see Sections 4. and 5. of these **myhive** GTC), (d) the bankruptcy, restructuring, claim enforcement or similar proceedings have been initiated in relation to the Tenant or its assets, (e) sale of the Tenant's enterprise (a portion thereof) occurs or (f) the Tenant enters in liquidation. The withdrawal from the Lease Agreement shall take effect on the day of the delivery of written notice of withdrawal to the Tenant or on a later day expressly set in the written notice of withdrawal delivered to the Tenant. In the event of a justified termination of the lease, the Lessor shall not be obligated to reimburse any rental fee already received on a pro rata basis.
- 13. Ukončenie zo závažného dôvodu:** Nájomca má kedykoľvek právo ukončiť nájom **myroom** alebo **myoffice** výpoveďou v súlade s § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne Obchodného zákonníka, Prenajímateľ v súlade s § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne Obchodného zákonníka. Nájomca a Prenajímateľ majú kedykoľvek právo ukončiť nájom **mydesk** v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne Obchodného zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesiace pre obe strany a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je ďalej oprávnený kedykoľvek od Nájomnej zmluvy odstúpiť, ak (a) Nájomca opakovane (t.j. najmenej 3 krát) porušuje príslušný prevádzkový poriadok **myhive**, ktorý je k dispozícii na <https://myhive-offices.com/sk/lokality/vajnorska/pp-mht1> (pozri článok 5. týchto VOP **myhive**), **mycowork** prevádzkový poriadok, alebo tieto VOP **myhive**. (b) Nájomca sa správa spôsobom, ktorým ruší, ohrozuje alebo poškodzuje ostatných nájomcov (napr. znečisťovaním spoločných priestorov, hlukom, nemorálnym, kriminálnym, nevhodným alebo všeobecne nezdravým správaním), (c) Nájomca sa správa neprimerane voči iným nájomcom **myhive**, pretože zjavne nadmerne užíva zariadenia určené na spoločné užívanie napriek tomu, že bol na to upozornený (pozri články 4. a 5. týchto VOP **myhive**), (d) konkurzné, reštrukturalizačné, exekučné alebo podobné konanie bolo začaté vo vzťahu k Nájomcovi alebo jeho majetku, (e) došlo k predaju podniku Nájomcu (alebo jeho časti) alebo (f) Nájomca vstúpi do likvidácie. Odstúpenie od Nájomnej zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi alebo neskôr, a to v deň výslovne uvedený v písomnom oznámení o odstúpení doručenom Nájomcovi. V prípade oprávneného ukončenia nájmu nie je Prenajímateľ povinný nahradiť akýkoľvek už zaplatený nájomný na pomernom základe.

- 14. Handover:** The RP shall be handed over to the Tenant at commencement of the lease. For myoffice leases a handover report shall be prepared regarding the handover. In this report any defects and an appropriate period for rectification shall be recorded. Any identified defects which are not obstacles to the proper usage of the RP in accordance with the agreement shall not be an obstacle to the handover and occupation of the RP and thus the commencement of the rental period.
- 15. Rent, Due date:** The Tenant shall pay an all-inclusive fee for the use of the office/office room/office workspace, which includes the rental fee and a fee for the additional services used in accordance with the Lease Agreement, plus VAT at the statutory rate. The rent shall be paid in advance by the 5th of each month free of charge for the Lessor. In the event of a late payment the Tenant undertakes to pay a default interest of 4% above the 3-month Euribor. Furthermore, the Tenant shall compensate the Lessor for any additional damage, such as the costs of appropriate extrajudicial enforcement or recovery measures. In the event of a culpable delay in payment on the part of the Tenant, the Lessor shall also be entitled to refuse him/her access to the Rental Property until the arrears have been paid. In the event of default of payment with regard to the additional services, the Lessor shall be entitled to suspend the respective services immediately until the arrears have been paid. The Tenant is not entitled to make additions or explanations on payment slips, since such additions or explanations are not brought to the knowledge of the Lessor due to machine processing. The rental fee does not include the operating resources required by the Tenant for business operations and not included in the basic services provided to the Tenant free of charge (such as costs for telephone, fax, "Telekabel" [i.e. broadband internet access], special power current (400V) and the like, in each case including connection costs, maintenance and repair), for which the Tenant shall be responsible.
- 16. Exclusion of Set Off and withholding of payments:** The Tenant shall not be entitled to unilaterally set off its receivables or claims against the Lessor against any receivables or claims of the Lessor in connection with the Lease Agreement. The Tenant is also not allowed to withhold the rent or a part thereof or any other payments due under the Lease Agreement to secure any claims or receivables of the Tenant against the Lessor.
- 17. Indexation clause:** The rental fee shall be subject to indexation. The adjustment of the rental fee is to be carried out annually, and the new rent being valid from January of the following year is determined by comparing the August index figure of the current year with the August index figure of the previous year in which the last adjustment of the rent took place, which then remains decisive for the entire year. The initial starting point for indexation value protection is the index figure for the month specified in the Lease Agreement. If no starting point is specified in the Lease Agreement, the index figure for the month in which the Lease Agreement is concluded shall be the starting point. Even if the Lessor accepts or confirms the amount of the rent without considering the indexation, this does not in any way imply that the Lessor has waived the differential amounts resulting from the indexation clause for the preceding rental periods. The Lessor shall have the right to collect the indexation difference retroactively for a period of 3 years. In the event that the consumer price index is no longer published, the published index that most closely corresponds to this index in terms of economic performance and also best reflects the general development of prices and purchasing power shall be used instead as the basis for value protection.
- 14. Odovzdanie:** Predmet nájmu sa odovzdá Nájomcovi na začiatku nájmu. Pre nájmy myoffice bude vypracovaný odovzdávací protokol týkajúci sa odovzdania. V tomto protokole sa zaznamenajú všetky vady a primeraná lehota na ich odstránenie. Zistené vady, ktoré nebránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v súlade so zmluvou, nie sú prekážkou odovzdania a užívania Predmetu nájmu, a tým začiatku doby nájmu.
- 15. Nájomné, dátum splatnosti:** Nájomca je povinný platiť za užívanie kancelárie/kancelárskej miestnosti/kancelárskeho pracovného miesta all-inclusive poplatok, ktorý zahŕňa nájomné a poplatok za doplnkové služby užívané v súlade s Nájomnou zmluvou, plus DPH v zákonom stanovenej výške. Nájomné sa platí vopred do 5. dňa každého mesiaca bez toho, aby Prenajímateľovi vznikali akékoľvek poplatky. Ak sa Nájomca omešká s úhradou, zaväzuje sa zaplatiť úrok z omeškania vo výške 4 % plus 3-mesačný Euribor. Nájomca ďalej nahradí Prenajímateľovi všetky ďalšie škody, napríklad náklady na príslušné mimosúdne vymáhanie alebo opatrenia na vymáhanie. V prípade zavineného omeškania s úhradou na strane Nájomcu je Prenajímateľ tiež oprávnený odmietnuť mu prístup k Predmetu nájmu až do uhradenia nedoplatku. V prípade omeškania platby týkajúcej sa doplnkových služieb je Prenajímateľ oprávnený okamžite pozastaviť poskytovanie príslušných služieb, až kým nebude nedoplatok zaplatený. Nájomca nie je oprávnený uvádzať na platobných dokladoch doplnenia alebo vysvetlenia, pretože o takýchto doplneniach alebo vysvetleniach sa Prenajímateľ v dôsledku strojového spracovania nedozvie. Nájomné nezahŕňa prevádzkové zdroje požadované Nájomcom pre obchodné operácie, ktoré nie sú zahrnuté v základných službách poskytovaných Nájomcovi bezodplatne (ako sú náklady na telefón, fax, „Telekabel“ [t.j. širokopásmový prístup na internet], špeciálna elektrina (400V) a podobne, v každom prípade vrátane nákladov na pripojenie, údržbu a opravy), za ktoré je zodpovedný Nájomca.
- 16. Vylúčenie započítania a zadržiavania platieb:** Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi voči akýmkoľvek pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa v súvislosti s Nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený zadržiavať nájomné alebo jeho časť alebo akékoľvek iné platby splatné podľa Nájomnej zmluvy na zabezpečenie akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 17. Doložka o indexácii:** Nájomné je predmetom indexácie podľa CPI 2015. Úprava nájomného sa vykonáva každoročne a nové nájomné platné od januára nasledujúceho roka sa určí porovnaním hodnoty indexu za august aktuálneho roka a hodnoty indexu za august predchádzajúceho roka, v ktorom naposledy prebehla úprava nájomného, ktoré potom zostáva rozhodujúce po celý rok. Počiatočným východiskovým bodom pre ochranu hodnoty prostredníctvom indexácie je hodnota indexu za mesiac uvedený v Nájomnej zmluve. Ak nie je v Nájomnej zmluve stanovený žiadny východiskový bod, východiskovým bodom je hodnota indexu za mesiac, v ktorom bola uzavretá Nájomná zmluva. Aj keď Prenajímateľ prijme alebo potvrdí výšku nájomného bez zohľadnenia indexácie, nijako to neznamena, že sa Prenajímateľ vzdal rozdielových súm vyplývajúcich z doložky o indexácii za predchádzajúce doby prenájmu. Prenajímateľ má právo späťne zinkasovať indexačný rozdiel po dobu 3 rokov. V prípade, že index spotrebiteľských cien sa prestane zverejňovať, použije sa ako základ pre ochranu hodnoty zverejnený index, ktorý najviac zodpovedá tomuto indexu z hľadiska ekonomickej výkonnosti a zároveň najlepšie odráža všeobecný vývoj cien a kúpnej sily.

- 18. Value added tax (VAT):** The Lessor declares to exercise the option of standard taxation according to Section 38(5) of the Slovak Act No. 222/2004 Coll. on Value Added Tax, i.e. the lease shall not be exempt from tax. All amounts and financial obligations of the Tenant under the Lease Agreement shall be increased by value added tax (VAT) at the statutory rate and shall be also finally charged and reconciled with the applicable VAT. Should the legal regulations in the future set forth further taxes and fees relating to the payments under the Lease Agreement, such taxes and fees shall be added thereto.
- 19. Deposit:** The Tenant shall be obliged, when signing the Lease Agreement (and/or during contract initiation), to provide the Lessor with a deposit in cash, by means of credit card transaction or in the form of an abstract bank guarantee, in the amount and in the manner agreed in the Lease Agreement and regulated therein, as security for all the Tenant's liabilities arising from or in connection with the Lease Agreement. A bank guarantee must be issued by a domestic bank or a branch of foreign bank carrying out business in Slovakia and must have a minimum term of up to two months after the end of the term of lease. The Lessor shall be entitled to use the deposit to cover liabilities of the Tenant against the Lessor under or in connection with the Lease Agreement. After a justified claim to the deposit by the Lessor, the Tenant shall immediately replenish the deposit amount to the full original amount upon first request, otherwise this shall be deemed to be a rent arrears. No later than within 30 days following termination of the Contract, the Landlord shall return the amount deposited as the Security Deposit - after deduction of its any eventual justified claims from the Security Deposit - to the Tenant. The amount deposited as the Security Deposit shall be returned to the Tenant in EUR after deduction of any taxes or other fees which were counted in towards the Security Deposit by the Landlord. If a bank guarantee provided by the Tenant ends before the expiry of the minimum term mentioned above, the Lessor shall be entitled to claim the guaranteed amount for the purpose of converting it into a cash deposit.
- 20. Prohibition of Subletting, Transfer or other Assignment to Third Parties:** The Tenant shall not sublet the RP, in whole or in part, or in any other way (against payment or free of charge) to third parties without the express written consent of the Lessor, nor may the Tenant assign rights from the Lease Agreement to third parties.
- 21. Adaptations by the Tenant:** Any change or repair in the RP intended by the Tenant requires the written approval of the Lessor and the obtaining of all necessary permits by the Tenant. The Tenant waives all claims to reimbursement of expenses incurred by them (in particular all claims in accordance with the last sentence of Section 667(1) of the Civil Code).
- 22. Warranty, liability:** The Tenant has expressly and comprehensively informed himself/herself about the myhive rental concept before renting. The Tenant waives any claims arising from the fact that the shared use may cause noise pollution or disturbance by other tenants. The Lessor shall not be liable for the behaviour of other tenants, but in the event of repeated disruptive behaviour by other tenants, the Lessor will exercise the right to terminate the lease with those tenants who violate the myhive-house rules. The Lessor shall only be liable for damages caused by him, his employees or vicarious agents with intent or gross negligence, in the case of personal injury also for slightly negligent behaviour. The Tenant shall be responsible for the safe locking of his objects, documents and data and the Lessor shall not be liable in case of misappropriation, theft, loss or damage. There is no insurance cover on the part of the Lessor applicable to the Tenant's objects, documents and data brought in. The Tenant is
- 18. Daň z pridanej hodnoty (DPH):** Prenajímateľ vyhlasuje, že využíva možnosť štandardného zdanenia podľa § 38 ods. 5 slovenského zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, t.j. že nájom nebude oslobodený od dane. Všetky sumy a finančné záväzky Nájomcu podľa Nájomnej zmluvy sa zvýšia o daň z pridanej hodnoty (DPH) v zákonnej sadzbe a budú tiež fakturované a účtované s príslušnou DPH. Ak budú v budúcnosti na základe právnych predpisov zavedené ďalšie dane a poplatky súvisiace s platbami podľa Nájomnej zmluvy, budú k nim tieto dane a poplatky pripočítané.
- 19. Peňažná zábezpeka:** Nájomca je pri podpise Nájomnej zmluvy (a/alebo pri iniciovaní zmluvy) povinný zložiť Prenajímateľovi peňažnú zábezpeku prostredníctvom bankového prevodu na účet Prenajímateľa (bližšie špecifikovaný v Zmluve) alebo vo forme bankovej záruky vopred schválenej Prenajímateľom, vo výške a spôsobom dohodnutým a upraveným v Nájomnej zmluve, ako zabezpečenie za všetky záväzky Nájomcu vyplývajúce z Nájomnej zmluvy alebo súvisiace s Nájomnou zmluvou. Banková záruka musí byť vystavená domácou bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na Slovensku a musí trvať minimálne dva mesiace po skončení doby prenájmu. Prenajímateľ je oprávnený použiť peňažnú zábezpeku na krytie záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi zo alebo v súvislosti s Nájomnou zmluvou. Po oprávnenom uplatnení nároku na peňažnú zábezpeku zo strany Prenajímateľa doplní Nájomca na základe prvej žiadosti bezodkladne sumu peňažnej zábezpeky na celú pôvodnú sumu, inak sa to bude považovať za nedoplatok na nájomnom. Najneskôr do 30 dní po skončení platnosti Zmluvy, Prenajímateľ vráti čiastku zloženú ako Zábezpeka - po odčítaní svojich prípadných odôvodnených nárokov zo Zábezpeky-Nájomcovi. Čiastka zložená ako Zábezpeka sa vráti Nájomcovi v eurách po ponížení o akékoľvek dane alebo iné poplatky, ktoré boli započítané voči Zábezpeke Prenajímateľom. Ak banková záruka poskytnutá Nájomcom skončí pred uplynutím vyššie uvedeného minimálneho obdobia, je Prenajímateľ oprávnený požadovať zaručenú sumu za účelom jej premeny na peňažnú zábezpeku.
- 20. Zákaz podnájmu, prevodu alebo iného postúpenia tretím osobám:** Nájomca nesmie v plnom rozsahu ani sčasti ani iným spôsobom (za úhradu alebo bezplatne) ďalej dať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa, ani nemôže postúpiť práva z Nájomnej zmluvy tretím osobám.
- 21. Úpravy vykonané Nájomcom:** Akákoľvek zmena alebo oprava Predmetu nájmu zamýšľaná Nájomcom si vyžaduje písomné schválenie Prenajímateľa a získanie všetkých potrebných povolení Nájomcom. Nájomca sa vzdáva všetkých nárokov na náhradu výdavkov, ktoré mu vznikli (najmä všetkých nárokov v súlade s poslednou vetou § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka).
- 22. Záruka, zodpovednosť:** Nájomca sa pred prenájomom výslovne a komplexne oboznámil s konceptom prenájmu myhive. Nájomca sa vzdáva akýchkoľvek nárokov vyplývajúcich zo skutočnosti, že zdieľané užívanie môže spôsobiť hlukovo záťaž alebo rušenie inými nájomcami. Prenajímateľ nie je zodpovedný za správanie ostatných nájomcov, avšak v prípade opakovaného rušiveho správania sa iných nájomcov si Prenajímateľ uplatní právo na ukončenie nájmu s tými nájomcami, ktorí porušujú prevádzkový poriadok myhive. Prenajímateľ je zodpovedný iba za škody, ktoré spôsobí on, jeho zamestnanci alebo poverení zástupcovia úmyselným konaním alebo z hrubej nedbanlivosti; v prípade fyzickej ujmy tiež za mierne nedbanlivé správanie. Nájomca zodpovedá za bezpečné uzamknutie svojich vecí, dokumentov a údajov a Prenajímateľ nenesie zodpovednosť v prípade zneužitia, krádeže, straty alebo poškodenia.

recommended to take out insurance for the objects, documents and data brought in.
Claims against the Lessor for consequential damages are excluded in any case.

- 23. Disruptions:** The Tenant is not entitled to assert any claims against the Lessor in the event of temporary disruptions in the supply of power, water or heat, pipe breaks and the like and in the event of temporary interruptions of basic or additional services, provided these are rectified within 72 hours of notification to the Lessor. The Tenant shall tolerate any maintenance or improvement work to be carried out by the Lessor both in the immediate rented property and in the jointly used areas and expressly waives any claims for a reduction of the rent or other claims due to any impairments resulting therefrom; this waiver of claims shall not apply in the event of a blockage of the rented **myroom/mydesk**.
- 24. Maintenance of the Rental Property (RP):** The Tenant undertakes to treat the RP (including its furnishing and any equipment included with the lease) with great care. Ongoing maintenance is the responsibility of the Lessor. The Tenant shall be liable to the Lessor for every instance of damage to the RP and the building's shared facilities caused by the Tenant, the Tenant's relatives, employees or visitors.
- 25. Access:** The Lessor and/or their agents and representatives are free to inspect the RP during normal operating hours to check the state of repair and compliance with the obligations arising from the Lease Agreement, to prepare and carry out such measures which the Tenant has to tolerate, as well as to show the **myhive** building and Rental Property to interested parties in view of further rental. In case of imminent danger, access shall be permitted at any time of day or night. In case of absence, the Tenant shall ensure that the RP can also be entered during his absence, and to name a person to the Lessor, who, if necessary, can give them access to it.
- 26. Force majeure, accidents:** If the RP becomes partially or completely unusable due to accident or force majeure, such as war, weather disasters, the Lessor shall not be obligated to restore it. Rather, the Lessor shall be entitled to terminate the lease without notice, whereby the Tenant shall not be entitled to any claims for damages or other compensation for expenses. A restriction of the freedom of movement decreed by the authorities for customers or employees of certain business sectors or for the population in general, e.g. a curfew in the event of a pandemic, are considered to be within the sphere of the Tenant's business. In this case, the lease shall remain in force, as shall the obligation of the Tenant to pay the full rent.
- 27. Return of the Rental Property:** On the day of termination of the lease, the RP is to be (a) cleared of all users, (b) cleared of all movable property of the Tenant, but together with any rented equipment, (c) broom-cleaned and (d) otherwise returned in an orderly, cleaned condition - apart from normal wear and tear caused by normal use in accordance with the Lease Agreement. The Lessor shall have the right, at the Tenant's expense, to sand and reseal excessively worn wood floors or to replace excessively soiled and distressed carpeting and to replace altered finishes and wall paint with the original finish and colour and to remove any alterations made by the Tenant and dispose of any items (movable property of the Tenant and alterations made by Tenant) left behind (including handing over of the items to

Prenajímateľ nemá uzavretú poisťnú zmluvu vzťahujúcu sa na Nájomcovu veci, dokumenty a dáta nachádzajúce sa v Predmete nájmu. Nájomcovi sa odporúča uzavrieť poistenie prinesených vecí, dokumentov a údajov.
Nároky na náhradu nepriamej škody voči Prenajímateľovi sú v každom prípade vylúčené.

- 23. Prerušená:** Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si akékoľvek nároky voči Prenajímateľovi v prípade dočasného prerušenia dodávky elektriny, vody alebo tepla, poruchy potrubia a podobne a v prípade dočasného prerušenia poskytovania základných alebo doplnkových služieb, pokiaľ dôjde k ich náprave do 72 hodín od oznámenia Prenajímateľovi.
Nájomca je povinný strpieť akékoľvek údržbárske alebo vylepšovacie práce, ktoré má alebo môže Prenajímateľ vykonať v predmete nájmu alebo v susediacich priestoroch a v spoločne užívaných priestoroch, a výslovne sa vzdáva akýchkoľvek nárokov na zníženie nájomného alebo iných nárokov z dôvodu obmedzení/poškodení z toho vyplývajúceho; toto vzdanie sa nárokov sa neuplatní v prípade zabránenia užívania prenajatej **myroom/mydesk**.
- 24. Údržba Predmetu nájmu:** Nájomca sa zaväzuje, že bude s Predmetom nájmu (vrátane jeho vybavenia a všetkého zariadenia zahrnutého v nájme) zaobchádzať veľmi opatrne. Za priebežnú údržbu je zodpovedný Prenajímateľ. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky prípady poškodenia Predmetu nájmu a zdieľaných zariadení budovy spôsobené Nájomcom, spolupracujúcimi osobami, zamestnancami alebo návštevníkmi Nájomcu.
- 25. Prístup:** Prenajímateľ a/alebo ním poverené osoby môžu počas bežných prevádzkových hodín kontrolovať Predmet nájmu, aby preverili stav opráv a dodržiavanie povinností vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy, pripraviť a vykonať také opatrenia a práce, ktoré musí Nájomca strpieť, ako aj predviesť budovu **myhive** a Predmet nájmu záujemcom o ďalší prenájom. V prípade bezprostredného nebezpečenstva musí byť prístup povolený kedykoľvek cez deň alebo v noci. V prípade neprítomnosti je Nájomca povinný zabezpečiť, aby bolo možné vstúpiť do Predmetu nájmu aj počas jeho neprítomnosti, a Prenajímateľovi oznámiť osobu, ktorá Prenajímateľovi v prípade potreby umožní vstup do Predmetu nájmu.
- 26. Vyššia moc, nehody:** Ak sa Predmet nájmu stane čiastočne alebo úplne nepoužiteľný v dôsledku nehody alebo vyššej moci, ako napríklad vojna, prírodné katastrofy, Prenajímateľ nie je povinný ho obnoviť. Prenajímateľ je v takom prípade oprávnený ukončiť nájom bez výpovednej lehoty, a Nájomca nemá nárok na žiadne nároky na náhradu škody ani na inú náhradu výdavkov. Obmedzenie voľného pohybu, ktoré nariadia orgány zákazníkom alebo zamestnancom určitých obchodných sektorov alebo obyvateľstvu všeobecne, napríklad zákaz vychádzania v prípade pandémie, sa považuje za obmedzenie spadajúce do oblasti podnikania Nájomcu. V takom prípade zostáva nájom v platnosti, rovnako ako povinnosť Nájomcu platiť celé nájomné.
- 27. Vrátanie Predmetu nájmu:** V deň ukončenia nájmu sa nesmú v Predmete nájmu (a) nachádzať žiadni užívatelia, (b) musí byť vypratany všetok hnutelný majetok Nájomcu, ale akékoľvek prenajaté zariadenia musia byť ponechané v Predmete nájmu, (c) musí byť pozametany a (d) vrátený v usporiadanom a vyčistenom stave – s výnimkou bežného opotrebenia spôsobeného obvyklým užívaním v súlade s Nájomnou zmluvou. Prenajímateľ má právo na náklady Nájomcu prebrúsiť a znovu utiesniť nadmerne opotrebované drevené podlahy alebo vymeniť nadmerne znečistené a opotrebované koberce a nahradiť upravené povrchové úpravy a nátery stien pôvodnou povrchovou úpravou a farbou a odstrániť všetky úpravy vykonané Nájomcom

a third party for liquidation or selling them in order to set off any receivables or claims of the Lessor against the Tenant against the profit from the sale), and the Tenant hereby expressly consents thereto. It is essential that all keys or mechanical or electronic locking devices are returned.

If the Tenant does not return the RP in time, they have to pay the Lessor a monthly usage fee of twice the monthly rent. If they return it with damage/excessive wear and tear, the Tenant shall owe the Lessor a contractual penalty in the amount of three times the monthly rent, independent of proof of the specific damage. The right to enforce further damages is reserved. All payments to be made by the Tenant in connection with the termination of the lease are due within 14 days of the Lessor's request for payment.

28. **Postal Deliveries:** The Lessor shall be entitled to make deliveries to the Tenant from the beginning of the lease to the address of the RP, unless the Tenant informs the Lessor in writing of a different delivery address.
29. **Written Form:** All agreements between Lessor and Tenant must be made in writing, otherwise they are invalid. If the contract is initiated via the myhive app or online via the web portal, the contract shall not be concluded until both parties have signed the Lease Agreement.
30. **Ineffectiveness of individual provisions:** This does not affect the validity of the remaining provisions. In this case, the ineffective provision shall be considered as replaced by an effective provision that aims as close as possible at the purpose of the ineffective provision.
31. **myhive-house rules, opening hours of reception, miscellaneous:** The Lessor shall be entitled to unilaterally change the myhive-house rules, opening hours of the reception, the range of basic and additional services and to adapt them to changed circumstances, provided that the Tenant's use of the RP is not unreasonably impaired as a result. The Tenant shall be obliged to comply with the myhive-house rules and fire protection regulations (including respective directives or instructions of the Lessor and the fire protection plan in force at myhive location, which are posted on the notice board) as amended from time to time and shall be responsible for ensuring that all users of the RP, such as employees, customers, visitors, etc. comply with them. In case of myoffice and myroom, during the term of lease the Tenant shall be obliged to provide all fire protection tasks in the RP in accordance with the provisions of Slovak Act No. 314/2001 Coll. on fire protection, as amended, especially the tasks set out in Sections 4, 5 and 9(2) of the said Act.
32. **Legal Succession:** The Lessor shall be entitled to transfer all rights and obligations from the Lease Agreement to third parties, especially in the course of a transfer of ownership of the property or the RP. In case of change of ownership of the myhive building or a part thereof or the RP (including the case when the Lessor ceases to exist with a universal legal successor) all rights and obligations of the Lessor under the Lease Agreement are transferred to the new owner of the myhive building or the RP. Neither contracting party shall be entitled to terminate or withdraw from the Lease Agreement in case of such change of ownership.
33. **Jurisdiction:** All disputes arising from or in connection with this Lease Agreement, including on the occasion of its termination, shall be resolved by the competent court of the Slovak Republic.

a nakladať so všetkými vecami (hnuiteľnými vecami Nájomcu a úpravami vykonanými Nájomcom), ktoré v Predmete nájmu zostali (vrátane ich odovzdania tretím osobám na ich likvidáciu alebo predaj za účelom započítania akýchkoľvek pohľadávok alebo nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi voči výnosu z predaja), s čím Nájomca týmto výslovne súhlasí. Je nevyhnutné, aby boli vrátené všetky kľúče alebo mechanické alebo elektronické blokovacie zariadenia.

Ak Nájomca nevráti Predmet nájmu včas, musí Prenajímateľovi zaplatiť poplatok za užívanie vo výške dvojnásobku mesačného nájomného. Ak ho vráti s poškodením/nadmerným opotrebovaním, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, a to nezávisle od preukázania konkrétnej škody. Právo vymáhať ďalšie škody ostáva zachované. Všetky platby, ktoré má Nájomca vykonať v súvislosti s ukončením nájmu, sú splatné do 14 dní od žiadosti Prenajímateľa o vykonanie platby.

28. **Poštové doručovanie:** Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať doručovanie Nájomcovi od začiatku nájmu na adresu Predmetu nájmu, pokiaľ Nájomca písomne neoznámí Prenajímateľovi inú adresu pre doručovanie.
29. **Písomná forma:** Všetky dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom musia byť písomné, inak sú neplatné. Ak je zmluva iniciovaná prostredníctvom aplikácie myhive alebo online prostredníctvom webového portálu, zmluva nie je uzavretá, pokiaľ obe zmluvné strany nepodpíšu Nájomnú zmluvu.
30. **Neúčinnosť jednotlivých ustanovení:** Nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení. V takom prípade sa neúčinné ustanovenie bude považovať za nahradené účinným ustanovením, ktoré sa najviac približuje účelu neúčinného ustanovenia
31. **Prevádzkový poriadok myhive, otváracie hodiny recepcie, rôzne:** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť prevádzkový poriadok myhive, otváracie hodiny recepcie, rozsah základných a doplnkových služieb a prispôbiť ich zmeneným okolnostiam, pokiaľ to nespôsobí Nájomcovi neprimerané narušenie užívania Predmetu nájmu. Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkový poriadok myhive a predpisy o ochrane pred požiarimi (vrátane príslušných smerníc alebo pokynov Prenajímateľa a plánu požiarnej ochrany platného v myhive, ktoré sú vyvesené na nástenke), v platnom znení, a je zodpovedný za zabezpečenie toho, aby ich dodržiavali všetci užívatelia Predmetu nájmu, ako sú napr. zamestnanci, zákazníci, návštevníci. V prípade myoffice a myroom je Nájomca počas doby nájmu povinný zabezpečiť všetky úlohy požiarnej ochrany v Predmete nájmu v súlade s ustanoveniami slovenského zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, najmä úlohy ustanovené v §§ 4, 5 a 9 ods. 2 tohto zákona.
32. **Právne nástupníctvo:** Prenajímateľ je oprávnený previesť všetky práva a povinnosti z Nájomnej zmluvy na tretie osoby, najmä pri prevode vlastníctva nehnuteľnosti alebo Predmetu nájmu. V prípade zmeny vlastníctva budovy myhive alebo jej časti alebo Predmetu nájmu (vrátane prípadu, keď Prenajímateľ zanikne s univerzálnym právnym nástupcom) prechádzajú všetky práva a povinnosti Prenajímateľa podľa Nájomnej zmluvy na nového vlastníka budovy myhive alebo Predmetu nájmu. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená v prípade takejto zmeny vlastníctva vypovedať alebo odstúpiť od Nájomnej zmluvy.
33. **Právomoc:** Všetky spory vyplývajúce z Nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane jej ukončenia, budú rozhodnuté príslušným súdom Slovenskej republiky.