

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

uzavretá v zmysle § 719 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej ako „**zmluva**“), medzi:

Obchodné meno: **VAVA 38, s.r.o.**
IČO: 45 396 183
DIČ: 2022971874
Sídlo: Mierová 168, 821 05 Bratislava
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava III, v odd. Sro, vl. č. 63234/B
Konajúca prostredníctvom: Mgr. Martin Polák, konateľ spoločnosti
E-mail: office@vava38.com
Telefón/mobil: +421 910 810 210
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK72 1100 0000 0029 4205 5768
(ďalej ako „**prenajímateľ**“)

a

Meno a priezvisko: **MENG QINGJUN**
Trvalé bydlisko: Tongzhou district, Beijing city, Čínska ľudová republika
Dátum narodenia: 26.8.1971
Štátna príslušnosť: Čínska ľudová republika
č. pasu: EP4939131
č. vízum pre pobyt v SR: 000961452
E-mail: mengqingjun@bjghrc.com
Telefón/mobil: +421 915 824 151
Bankové spojenie: Industry and Commercial Bank of China
IBAN: 622202 02000 16758688
(„**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca a ďalej spolu ako „**zmluvné strany**“)

Zmluvné strany sa nižšie uvedeného dňa dohodli na uzavretí tejto zmluvy, ktorú uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne, bez skutkového, či právneho omylu pri plnej spôsobilosti na právne úkony

za nasledovných podmienok:

Článok I Predmet podnájmu

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom Apartmánu č.12-N05, nachádzajúceho sa v bytovom dome na Cintorínska ul. 13 v Bratislave, zapísaného na LV č. 5405.
- 1.2. Predmetom tejto Zmluvy je nájom Apartmánu č.12-N05 o rozlohe 42,00 m² (vrátane balkóna o rozlohe 7,00 m²) s príslušenstvom, nachádzajúceho sa na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží (ďalej „Predmet nájmu“) bytového domu na Cintorínskej ulici 13 v Bratislave. Predmet nájmu je zapísaný na liste vlastníctva č. 5405 v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnym odborom pre okres: Bratislava I, obec: BA – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto. (ďalej len „**Apartmán**“ alebo „**Predmet nájmu**“ alebo „**Nehnutel'nosť**“)

- 1.3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy prenecháva nájomcovi Apartmán do užívania od 01.07.2025 za nájomné uvedené v Článku III. tejto zmluvy a za podmienok uvedených nižšie. Nájomca podpisom tejto zmluvy prijíma Apartmán do užívania od prenajímateľa na základe tejto zmluvy a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné uvedené v Článku III tejto zmluvy.
- 1.5. Prenajímateľ prenecháva Apartmán nájomcovi plne zariadený
- 1.6. Pri odovzdaní Apartmánu prenajímateľom nájomcovi do užívania spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní (ďalej len „**Protokol o odovzdaní**“), ktorý je Prílohou č. 1 a v ktorom sú zmluvné strany povinné uviesť všetky náležitosti podľa článku VII. tejto zmluvy.

Článok II Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie Nehnuteľnosti nájomcom na bývanie. Nehnuteľnosť je na základe tejto zmluvy oprávnený užívať výlučne nájomca.

Článok III Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním Nehnuteľnosti

1. Nájomné za užívanie Apartmánu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **650,- EUR mesačne** vrátane DPH (slovom: šesťpäťdesiat EUR).
2. Preddavky na poplatky za plnenia - správa Apartmánu správcovskou spoločnosťou a elektrická energia sú dohodnuté vo výške **140,- EUR mesačne** vrátane DPH (slovom jednoštyridsať EUR). Preddavky budú vyúčtované ku koncu zúčtovacieho obdobia Správou domu a poskytovateľom elektrickej energie. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o tomto vyúčtovaní najneskôr do 30 dní ako mu bude doručené posledné z vyúčtovaní a predložiť tak nájomcovi informáciu o vyúčtovaní všetkých preddavkov za predmetné obdobie. V prípade preplatku na poplatkoch za plnenia bude tento preplatok povinný prenajímateľ vrátiť nájomcovi na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. V prípade nedoplatku na poplatkoch za plnenia bude tento nedoplatok povinný nájomca uhradiť prenajímateľovi na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. V Nájomnom nie sú zahrnuté poplatky s používaním dátovej linky a digitálnej televízie. Tieto náklady sú dodatočnými nákladmi nájomcu.
4. V Nájomnom nie je zahrnutá pravidelná údržba Bytu ani upratovanie Bytu. Tieto náklady sú dodatočnými nákladmi nájomcu.
5. Nájomné a preddavky na poplatky za plnenia v súhrnnej mesačnej výške **790,- EUR** vrátane DPH (slovom sedemstodevädesiat EUR) sa nájomca zaväzuje zaplatiť vždy najneskôr do **28-meho dňa** kalendárneho mesiaca predbiehajúcu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí (napr. do 28.07.2025 zaplatí za obdobie od 01.08.2025 do 31.08.2025 a pod.). Nájomné za obdobie od 01.07.2025 do 31.07.2025 sa nájomca zaväzuje uhradiť v deň podpisu tejto zmluvy o nájme nehnuteľnosti. Zaplatením nájomného sa rozumie

pripísanie celej sumy nájomného uvedeného v príslušnom článku tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do dňa v mesiaci uvedeného v tomto článku.

6. Kauciu vo výške 2-mesačného nájomného a preddavkov na poplatky za plnenia v celkovej výške **1.580,- EUR** vrátane DPH (slovom jedentisícpäťstoosemdesiat EUR) sa nájomca zaväzuje uhradiť v deň podpisu tejto zmluvy o nájme nehnuteľnosti. Kaucia sa použije na úhradu prípadných vzniknutých škôd a preddavkov na úhradu za plnenia alebo nedoplatkov na plneniach, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Nehnuteľnosti. V prípade použitia kaucie alebo jej časti prenajímateľom je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi výšku použitej kaucie a preukázať nájomcovi účel jej použitia a nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od doručenia takéhoto oznámenia prenajímateľa, najneskôr však v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia vyššie uvedeného oznámenia prenajímateľa, doplatiť kauciu do plnej výšky tak ako je dohodnutá v tomto bode zmluvy. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vyúčtovať a vrátiť nájomcovi zostatok kaucie do 60 dní odo dňa odovzdania Nehnuteľnosti. Nájomca sa zaväzuje, že ak čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku kaucie, nedoplatok uhradí prenajímateľovi na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku.
7. V prípade, ak sa preukázateľne zvýšia zálohové platby hradené prenajímateľom príslušnému dodávateľovi energií alebo správcovi Domu, v ktorom sa Apartmán nachádza, prenajímateľ má právo zvýšiť mesačné preddavky na úhrady za plnenia o tento rozdiel, a to od mesiaca nasledujúceho po obdržaní takéhoto nového zálohového predpisu prenajímateľom.
8. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného alebo časti nájomného, ktoré je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť podľa tohto článku zmluvy alebo ďalších ustanovení zmluvy alebo kaucie podľa tohto článku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu a nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 20 EUR (slovom dvadsať EUR) za každý aj začatý deň omeškania. Prenajímateľ je oprávnený vždy na konci príslušného kalendárneho mesiaca vyčísliť výšku poplatku z omeškania a doručiť ju nájomcovi. Nájomca je povinný do 5 kalendárnych dní od doručenia informácie o výške poplatku z omeškania tento poplatok z omeškania uhradiť.
9. Nájomca je oprávnený poistiť si veci ním vnesené do Nehnuteľnosti. Nájomné hradené na základe tejto zmluvy nezahŕňa poistenie vecí vnesených nájomcom do Nehnuteľnosti.

Článok IV **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Nehnuteľnosti sa uzatvára na dobu 1 roka do 30.06.2026. Zmluvné strany môžu zmluvu predĺžiť po vzájomnej dohode.
2. Nájomca berie na vedomie, že po skončení doby nájmu podľa tohto článku nemá nárok na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok V **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdal Nehnuteľnosť nájomcovi do užívania na základe dohody zmluvných strán dňa 29.06.2025, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie Nehnuteľnosti po celú dobu účinnosti tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

3. Nájomca je oprávnený vymeniť zámok na vstupných dverách do Bytu s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade výmeny zámku na vstupných dverách nájomcom so súhlasom prenajímateľa, je nájomca povinný odovzdať jeden kľúč od vstupných dverí od Bytu prenajímateľovi v zalepenej a nájomcom podpísanej obálke.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Nehnutelnosti za účelom vykonania kontroly, či ju nájomca užíva dohodnutým spôsobom, alebo za účelom obhliadky Nehnutelnosti jedenkrát mesačne výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do Nehnutelnosti za účelom jej zamedzenia, a to použitím kľúča od uvedenej Nehnutelnosti, ktoré bude mať prenajímateľ v zalepenej obálke podpísanej nájomcom.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky opravy, ktoré nie je povinný vykonať nájomca.

Článok VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo jeho konaním ku škodám na Nehnutelnosti. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v Nehnutelnosti žiadne stavebné úpravy a zmeny vrátane vŕtania do stien.
3. Nájomca sa zaväzuje v priestoroch Nehnutelnosti nechovať domáce zvieratá a nefajčiť.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať Nehnutelnosť na dohodnutý účel.
5. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť Nehnutelnosť vyčistenú a v stave, v akom bola prevzatá s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie Nehnutelnosti.
6. Zmeny v Nehnutelnosti, ktoré vykonal nájomca s písomným súhlasom nájomcu, nie je nájomca povinný po skončení doby podnájmu uviesť do pôvodného stavu.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok Domu, v ktorom sa Apartmán nachádza.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy Nehnutelnosti súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou Nehnutelnosti v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktorých náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu sumu 30,- EUR. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených podľa tohto odseku. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a údržby Nehnutelnosti v zmysle tohto ustanovenia, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ; prenajímateľ sa zaväzuje začať bezodkladne výkon ohlásenej opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará, je oprávnený vykonať ich nájomca; nájomca má pritom nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

10. Nájomca nie je oprávnený dať Nehnutelnosť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Toto ustanovenie sa vzťahuje na prenechanie Apartmánu alebo jeho časti do ďalšieho podnájmu odplatne ako aj bezodplatne.

Článok VII Odovzdanie Nehnutelnosti

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi Nehnutelnosť do užívania na základe dohody zmluvných strán dňa 29.06.2025, a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Nehnutelnosti nájomcovi spíšu Protokol o odovzdaní, v ktorom uvedú najmä :
 - a) skutočnosti, v ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán, stav apartmánu v čase odovzdania
 - b) zariadenie apartmánu, počet kľúčov
 - c) dátum a miesto spísania Protokolu o odovzdaní.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania Nehnutelnosti odovzdať nájomcovi kľúče od Apartmánu, vchodu do domu, čip na vstup do domu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v deň ukončenia doby nájmu odovzdá prenajímateľovi Nehnutelnosť v stave v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že o spätnom odovzdaní Nehnutelnosti prenajímateľovi spíšu protokol, ktorý bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté v ods. 2. tohto článku.

Článok VIII Skončenie nájmu

1. Nájom Nehnutelnosti skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou o skončení nájmu, výpoveďou nájmu niektorej zo strán alebo odstúpením od tejto zmluvy.
2. Vypovedať túto zmluvu pred skončením doby nájmu je možné len z dôvodov stanovených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Výpoveď musí mať písomnú formu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu nájomcovi aj v prípade nezaplatenia poplatku z omeškania v zmysle článku 3 bod 8. Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom po dni, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Výpoveď musí mať písomnú formu.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca dá Nehnutelnosť do podnájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca vykoná zmeny na Nehnutelnosti bez súhlasu Nájomcu a v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na Nehnutelnosti značná škoda,
 - c) nájomca napriek písomnej alebo ústnej výstrahe užíva Nehnutelnosť alebo ak trpí užívanie Nehnutelnosti takým spôsobom, že vlastníčkovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy kedykoľvek, ak bola Nehnutelnosť odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na dohodnuté alebo

obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa jej odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

6. Odstúpenie podľa bodov 4 a 5 tohto článku nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane.
7. Zmluvné strany môžu ukončiť túto zmluvu pred skončením doby nájmu dohodou. Dohoda o skončení nájmu musí mať písomnú formu.
8. Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia doby nájmu odovzdať prenajímateľovi Nehnutelnosť, ktorá je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, v stave v akom sa prenajala, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratať ju, uhradiť dlžné nájomné, vystaňovať všetky osobné a hnutelné veci vnesené do Nehnutelnosti nájomcom. V prípade, ak tak neučiní, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vystaňovať veci nájomcu, ktoré sa nachádzajú v Nehnutelnosti.

Článok IX Doručovanie písomností

1. Akékoľvek doručovanie podľa zmluvy nadobúda účinnosť po tom, ako nastane najskoršia z nasledujúcich udalostí, pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak:
 - a) osobné prevzatie zásielky adresátom,
 - b) odmietnutie prevzatia zásielky adresátom alebo
 - c) desať (10) kalendárnych dní po riadnom podaní zásielky na pošte v podobe doporučenej alebo inej registrovanej zásielky ak sa odošle na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo po odoslaní elektronickej pošty prostredníctvom emailu ak sa odošle na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Každá zo zmluvných strán môže určiť novú adresu na doručovanie podľa tejto zmluvy písomným oznámením doručeným druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sú povinné navzájom si písomne potvrdzovať prevzatie osobne doručených písomností podľa tejto zmluvy.

Článok X Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
3. Táto zmluva zaväzuje zmluvné strany odo dňa jej podpísania zmluvnými stranami.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu a je podpísaná v dvoch jazykových verziách, slovenskej verzii a anglickej verzii. Právne záväzná je slovenská verzia, pričom anglická verzia, ktorá je prílohou č. 2 tejto zmluvy slúži iba na informačné a administratívne účely

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Prílohy:

1. Protokol o odovzdaní, ktorý bude spísaný pri odovzdaní bytu
2. Podpísaná anglická verzia zmluvy
3. Potvrdenie o zamestnaní pána MENG QINGJUN

V Bratislave dňa 29.06. 2025

Prenajímateľ: VAVA 38, s.r.o.

Mgr. Martin Polák, konateľ

V Bratislave dňa 29.06. 2025

Nájomca:

Meng Qingjun

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľnosti

PROTOKOL O ODOVZDANÍ

podľa Zmluvy o nájme bytu a nebytového priestoru uzatvorenej dňa 29.06.2025 medzi:

Obchodné meno: **VAVA 38, s.r.o.**
IČO: 45 396 183
DIČ: 2022971874
Sídlo: Mierová 168, 821 05 Bratislava
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava III, v odd. Sro, vl. č. 63234/B
Konajúca prostredníctvom: Mgr. Martin Polák, konateľ spoločnosti
E-mail: office@vava38.com
Telefón/mobil: +421 910 810 210
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK72 1100 0000 0029 4205 5768
(ďalej ako „prenajímateľ“)

Meno a priezvisko: **MENG QINGJUN**
Trvalé bydlisko: Tongzhou district, Beijing city, Čínska ľudová republika
Dátum narodenia: 26.8.1971
Štátna príslušnosť: Čínska ľudová republika
č. pasu: EP4939131
č. vízum pre pobyt v SR: 000961452
E-mail: mengqingjun@bjghrc.com
Telefón/mobil: +421 915 824 151
Bankové spojenie: Industry and Commercial Bank of China
IBAN: 622202 02000 16758688
(„nájomca“)

(nájomca a podnájomca a ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Opis stavu apartmánu, ktorý tvorí predmet zmluvy o nájme, opis príslušenstva a vybavenia apartmánu vrátane zariadenia apartmánu, ako aj opis závad apartmánu: **bez závad**

Opis vybavenia bytu a zariadenia bytu:

Hala: 1x svietidlo, vstavaná roldor skriňa s vybavením – vysávač, žehliaca doska, sušiak, mop, ventilátor, 1x vstavaná skriňa, 1x komoda s vešiakom, 1x zarámovaný plagát

Obývací časť: 1x svietidlo, 1x IKEA modrá sedačka, 1x hnedá stolička, 1x JYSK konferenčný stolík, 1x béžový IKEA koberec, 1x vstavaná skrinka pod TV, 1x TV Samsung+ ovládač, 1x vstavaná skriňa s barovým jedálenským stolom, 4x vysoké jedálenské stoličky, 1x ovládač od žalúzií.

Spálňová časť: 1x svietidlo, 1x komoda IKEA, 1x vstavaná posteľ s matracom IKEA, 1x plachta na zakrytie matraca, 3x dekoračné vankúše, 1x zarámovaný plagát

Kuchynská časť: 1x svetelná rampa, 1x kuchynská komoda, 1x kuchynská linka vrátane: chladnička, práčka, keramická varná doska, rúra na pečenie, kotol na teplú vodu. Komplet zariadenie kuchyne pre varenie a stolovanie

Kúpeľňa a WC: 2x svietidlo, vstavaná kúpeľňová skrinka s umývadlom a batériou, WC, sprchový kút vrátane batérie, zariadenie kúpeľne - kôš, mydelnička na tekuté mydlo, pohár

Číslo merača stavu električky: 005113732 20 515

Stav merača električky: 15709/6768/8940/274/260

Číslo merač stavu vody: 66133073

Stav merača vody: 00061882

Podnájomca potvrdzuje prevzatie nasledovných kľúčov a čipov: $1x \text{ kľuč} + 1x \text{ kľuč} = 2$
 $1x \text{ čip} + 1x \text{ čip} = 2$

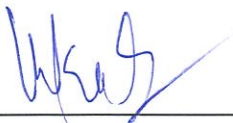
Iné skutočnosti: —

V Bratislave dňa 29.06.2025

V Bratislave dňa 29.06.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:



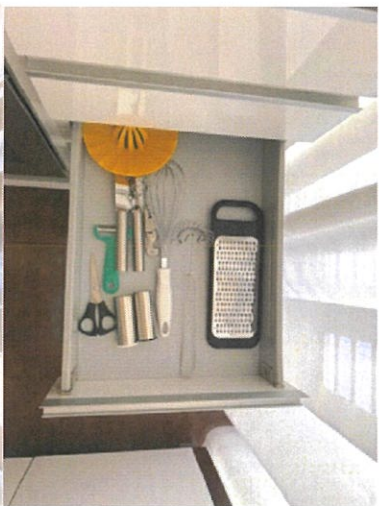
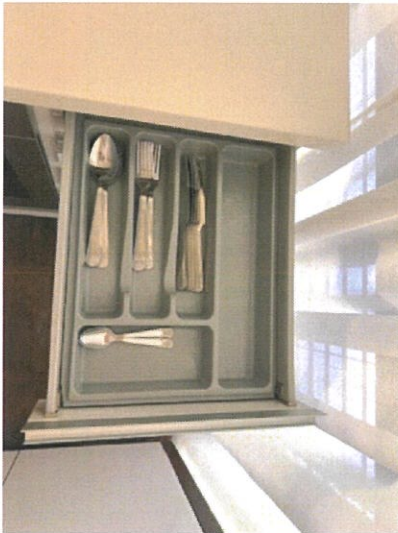
VAVA 38, s.r.o
Mgr, Martin Polák, konateľ

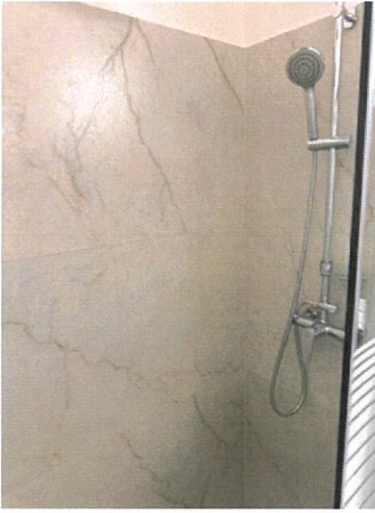


MENG QINGJUN









REAL ESTATE LEASE AGREEMENT

concluded within the meaning of § 719 of Act no. 40/1964 Coll. of the Civil Code as amended and act.

116/1990 Coll. on the lease and sublease of non-residential premises (hereinafter referred to as the "**Contract**"), between:

Business name: **VAVA 38, s.r.o.**
 ID NO.: 45 396 183
 TAX ID: 2022971874
 Registered office: Mierová 168, 821 05 Bratislava
 Registered: in the Commercial Register of the District Court Bratislava III, sec. Sro, vl. no. 63234/B
 Acting through: Mgr. Martin Polák, managing director E-mail: office@vava38.com
 Mgr. Polák Phone/Mobile: +421 910 810 210
 Bank connection: Tatra banka, a.s.
 IBAN: SK72 1100 0000 0029 4205 5768
 (hereinafter referred to as

the "**Lessor**") and

Name and surname: **MENG QINGJUN**
 Permanent Residence: Tongzhou district, Beijing city, People's Republic of China
 Date of birth: 26.8.1971
 Nationality: People's Republic of China
 Passport No: EP4939131
 Visa no. for residence in the Slovak Republic: 000961452
 E-mail: mengqingjun@bjghrc.com
 Phone/Mobile: +421 915 824 151
 Bank connection: Industry and Commercial Bank of China
 IBAN: 622202 0200016758688
 ("**Tenant**")

(the Landlord and the Tenant and hereinafter collectively referred to as the "**Parties**")

The parties hereto have agreed on the date set forth below to enter into this Agreement, which they have entered into voluntarily, freely, solemnly, without mistake of fact or law and with full legal capacity

on the following terms:

Article I Object of sublease

1. The Lessor is the owner of Apartment No.12-N05, located in the apartment building on Cintorínska Street. 13 in Bratislava, registered at LV No. 5405.
- 1.2. The subject of this Agreement is the lease of Apartment No.12-N05 with an area of 42.00 m² (including a balcony of 7.00 m²) with accessories, located on the 2nd floor (3rd floor (hereinafter referred to as the "**Subject of the Lease**") of the apartment building on Cintorínská Street 13 in Bratislava. The subject of the lease is registered on the ownership sheet No. 5405 in the land register kept at the District Office Bratislava, cadastral department for the district: BA - m. č. Staré Mesto, cadastral area: Staré Mesto. (hereinafter referred to as "**Apartment**" or "**Subject of Lease**" or "**Property**")

- 1.3. By signing this Agreement, the Lessor gives the Lessee the Apartment for use from 01.07.2025 for the rent specified in Article III of this Agreement and under the terms and conditions set out below. By signing this Agreement, Tenant accepts the Apartment for use from Landlord hereunder and agrees to pay Landlord the rent set forth in Article III hereof.
- 1.5. Landlord shall let the Apartment to Tenant fully furnished.
- 1.6. Upon the Landlord's delivery of the Apartment to the Tenant for use, the Parties shall execute a Transfer Protocol (hereinafter referred to as the "**Transfer Protocol**"), which is Attachment No. 1 and in which the Parties are obliged to specify all the particulars pursuant to Article VII of this Agreement.

Article II Purpose of the Lease

1. The purpose of the Lease is the use of the Property by the Lessee for residential purposes. The Tenant shall be entitled to use the Property exclusively on the basis of this Agreement.

Article III Rent and payment for services connected with the use of the Property

1. The rent for the use of the Apartment is agreed by the Parties in the amount of **EUR 650,- per month** including VAT (in words: EUR fifty-six).
2. Advances for performance fees - management of the Apartment by the management company and electricity are agreed in the amount of **EUR 140,- per month** including VAT (in words: one hundred and forty EUR). The advances will be settled at the end of the billing period by the House Management and the electricity provider. The landlord is obliged to inform the tenant of this billing no later than 30 days after the last of the bills has been received and to provide the tenant with information on the billing of all the advances for the period in question. In the event of an overpayment of service charges, the Landlord shall be obliged to return such overpayment to the Tenant to the account specified at the head of this Agreement. In the event of underpayment of service charges, the Lessee shall reimburse the Lessor for such underpayment to the account specified in the heading of this Agreement.
3. The Rent does not include any charges relating to the use of the data line and digital television. These costs are additional costs incurred by the Tenant.
4. The Rent does not include regular maintenance of the Apartment or cleaning of the Apartment. These costs are an additional cost to the Tenant.
5. The Tenant undertakes to pay the Rent and advance payments for service charges in the aggregate monthly amount of **EUR 790,-** including VAT (in words seven hundred and twenty EUR) by the **28th day of** the calendar month preceding the month for which the Rent is payable (e.g. by 28.07.2025 for the period from 01.08.2025 to 31.08.2025, etc.). The Tenant undertakes to pay the rent for the period from 01.07.2025 to 31.07.2025 on the date of signing of this property lease agreement. Payment of the rent shall be understood as crediting the full amount of the rent specified in the relevant article of this contract

to the Landlord's account specified in the header of this agreement by the day of the month specified in this article.

6. The tenant undertakes to pay the security deposit in the amount of 2 months' rent and advance payments for performance fees in the total amount of **1.580,- EUR** including VAT (in words one thousand five hundred and eighty EUR) on the day of signing this contract of lease of the property. The security deposit shall be used to pay for any damages incurred and for advance payments for services or arrears of services, the provision of which is connected with the use of the Property. In case of use of the security deposit or its part by the Landlord, the Landlord shall without undue delay notify the Tenant of the amount of the security deposit used and prove to the Tenant the purpose of its use and the Tenant shall without undue delay from the receipt of such notification by the Landlord, but no later than within one month from the date of receipt of the above notification by the Landlord, replenish the security deposit to the full amount as agreed in this clause of the Contract. Upon termination of the Lease, the Landlord shall account for and return to the Tenant the balance of the Security Deposit within 60 days of the date of delivery of the Property. The Tenant agrees that if the amount required to cover the costs or damages incurred exceeds the amount of the security deposit, the outstanding amount shall be paid to the Landlord to the Landlord's account specified in the header of this Agreement, no later than 30 days after written notice of such outstanding amount.
7. In the event that the advance payments payable by the Landlord to the relevant utility supplier or the manager of the House in which the Apartment is situated are demonstrably increased, the Landlord shall have the right to increase the monthly advances for the payment of utilities by such difference, starting from the month following the receipt by the Landlord of such new advance bill.
8. In the event of default by the Tenant in the payment of the rent or part of the rent payable by the Tenant to the Landlord pursuant to this Article of the Agreement or other provisions of the Agreement, or of the security deposit pursuant to this Article of the Agreement, the Landlord shall be entitled to demand from the Tenant and the Tenant shall be obliged to pay to the Landlord a late fee of EUR 20 (in words, twenty EUR) for each day of delay, even if commenced, in the payment of the rent. The lessor shall be entitled to calculate the amount of the late fee and deliver it to the lessee at the end of each calendar month. The Lessee shall pay the late fee within 5 calendar days of receipt of the information on the amount of the late fee.
9. The Tenant is entitled to insure the items brought onto the Property by the Tenant. The rent payable under this agreement does not include insurance for items brought onto the Property by the Tenant.

Article IV Term of the Lease

1. The Parties agree that the lease of the Property is concluded for a period of 1 year until 30.06.2026. The Parties may extend the contract by mutual agreement.
2. The Lessee acknowledges that after the expiry of the lease period under this Article he is not entitled to secure housing compensation.

Article V Landlord's rights and obligations

1. The Landlord has handed over the Property to the Tenant for use on the basis of the agreement of the Parties on 29.06.2025, in a condition suitable for the agreed use.
2. The Lessor undertakes to allow the Lessee to use the Property for the entire period of validity of this Agreement and in accordance with the provisions of this Agreement.
3. The Tenant is entitled to change the lock on the entrance door to the Apartment with the Landlord's prior written consent. In the event the lock on the entrance door is changed by Tenant with Landlord's consent, Tenant shall surrender one key to the entrance door to the Apartment to Landlord in a sealed envelope signed by Tenant.
4. The Landlord shall be entitled to enter the Property for the purpose of checking whether the Tenant is using it in the agreed manner or for the purpose of inspecting the Property once a month exclusively, however, in the presence of the Tenant by prior arrangement. In the event of imminent damage, the Landlord shall be entitled to enter the Property for the purpose of preventing such damage by using a key to the said Property, which the Landlord shall keep in a sealed envelope signed by the Tenant.
5. Landlord agrees to make all repairs not required to be made by Tenant.

Article VI Tenant's rights and obligations

1. The Tenant shall be obliged to act during the entire term of the lease in such a way as to prevent damage to the Property by his actions. In the event of a culpable breach of this obligation, the Lessee shall be liable for the damage caused.
2. The Tenant undertakes not to carry out any structural alterations or changes to the Property, including drilling into the walls, without the written consent of the Landlord.
3. The Tenant agrees not to keep pets or smoke in the Property.
4. The Tenant agrees to use the Property for the agreed purpose.
5. In the event of termination of the lease term, the Lessee is obliged to return the Property cleaned and in the condition in which it was taken over, taking into account the normal wear and tear of the Property.
6. Any alterations to the Property made by the Tenant with the written consent of the Tenant shall not require the Tenant to restore the Property to its original condition at the end of the Sublease Term.
7. Tenant agrees to abide by the House Rules of the House in which the Apartment is located.
8. The Tenant undertakes to carry out at his/her own expense minor repairs to the Property related to its use and to pay the costs associated with the routine maintenance of the Property in accordance with the applicable legislation of the Slovak Republic, the cost of which in each case shall not exceed the amount of EUR 30,-. The Lessee shall not be entitled to reimbursement of the costs incurred pursuant to this paragraph against the Lessor. If the Lessee fails to take care of the repairs and maintenance of the Property in time in accordance with this provision, the Lessor shall have the right to do so at its own expense and to claim compensation from the Lessee after prior notice to the Lessee.
9. The Tenant shall notify the Landlord without undue delay of the need for repairs to be carried out by the Landlord; the Landlord undertakes to commence the execution of the notified repairs without delay. In the event that, despite the tenant's notification, the landlord

are not taken care of, the tenant shall be entitled to have them carried out by the landlord; the tenant shall be entitled to reimbursement of the costs so incurred.

10. The Tenant shall not be entitled to sublet the Property to a third party without the Landlord's prior written consent. This provision applies to subletting the Apartment or part of it for a further sublease for a consideration as well as for no consideration.

Article VII Transfer of the Property

1. The Landlord has handed over the Property to the Tenant for use on the basis of the agreement of the Parties on 29.06.2025, in a condition suitable for the agreed use.
2. The Parties agree to draw up a Handover Protocol on the handover of the Property to the Tenant, in which they shall indicate in particular :
 - a) the facts in which either of the Parties requests to be indicated, the condition of the apartment at the time of handover
 - b) the furnishing of the apartment, the number of keys
 - c) the date and place of the handover protocol.
3. The Landlord undertakes to hand over to the Tenant the keys to the Apartment, the entrance to the house, the chip to enter the house, no later than on the day of handing over the Property.
4. The Tenant undertakes to hand over the Property to the Landlord at the end of the lease term in the condition in which it was taken over, taking into account normal wear and tear.
5. The Parties agree to draw up a report on the return of the Property to the Landlord, which shall contain similar data as agreed in paragraph 2 of this Article.

Article VIII Termination of the Lease

1. The lease of the Property shall terminate upon expiration of the lease term, by written agreement to terminate the lease, termination of the lease by either party, or rescission of this Agreement.
2. Termination of this Agreement before the expiry of the lease term is only possible for the reasons set out in Section 711 of the Civil Code. The period of notice shall be 3 months and shall commence on the first day of the month following the month in which the notice of termination is served on the tenant. The notice shall be in writing.
3. The landlord shall be entitled to terminate this agreement in the event of non-payment of the late payment fee as provided for in Article 3(8). The period of notice shall be 1 month and shall commence on the first day following the day on which the notice is served on the tenant. The notice shall be in writing.
4. The Lessor shall be entitled to withdraw from this Agreement if:
 - a) the Lessee subleases the Property in breach of the Contract,
 - b) the Lessee makes changes to the Property without the Lessee's consent and as a result of the changes made there is a threat of substantial damage to the Property,
 - c) the Tenant uses the Property despite written or verbal warning, or suffers use of the Property in such a way that the Owner suffers damage or is threatened with substantial damage.

5. The Lessee shall be entitled to withdraw from this Agreement at any time if the Property has been handed over in a condition unfit for the agreed or customary use or if it subsequently becomes, without the Lessee's breach of duty, unfit for the agreed or customary use, if it becomes unusable or if such part of the Property is taken away from the Lessee that the purpose of the Agreement would be defeated thereby.
6. Withdrawal pursuant to clauses 4 and 5 of this Article shall take effect on the date of delivery of written notice of withdrawal by one party to the other party to the contract.
7. The parties may terminate this contract before the end of the rental period by agreement. The agreement to terminate the lease shall be in writing.
8. The Lessee is obliged to hand over to the Lessor the Property, which is the subject of the lease under this Agreement, in the condition in which it was leased, taking into account normal wear and tear, to vacate it, to pay the rent due, to evict all personal and movable property brought into the Property by the Lessee, no later than on the day of the expiry of the lease term. In the event of failure to do so, the Landlord shall be entitled to evict, at the Tenant's expense, the Tenant's belongings in the Property.

Article IX Delivery of Documents

1. Any service of process under the Lease shall take effect upon the earliest of the following events, unless otherwise specified in the Lease:
 - a) Personal receipt of the mailing by the addressee,
 - b) refusal by the addressee to accept delivery; or
 - c) ten (10) calendar days after the mail is duly deposited in the post office in the form of registered or other registered mail if sent to the addresses set forth in the header of this contract or after electronic mail is sent by email if sent to the addresses set forth in the header of this contract.
2. Either Party may designate a new address for service of process hereunder by written notice delivered to the other Party.
3. The Parties shall be obliged to acknowledge in writing to each other the receipt of documents delivered in person under this Agreement.

Article X Final Provisions

1. This Agreement may be amended only by mutual written agreement of the Parties.
2. The rights and obligations of the Parties not covered by this Agreement shall be governed by the provisions of the relevant legislation.
3. This Agreement shall be binding on the Parties from the date of its signature by the Parties.
4. If any provisions of this contract are not in full or in part effective or later cease to be effective, the validity of the remaining provisions shall not be affected. In place of the ineffective provisions and to fill gaps, an arrangement shall be used which, as far as legally possible, comes as close as possible to the meaning and purpose of this Treaty, in so far as the Parties have taken this issue into account when concluding this Treaty.
5. This Agreement is drawn up in triplicate, two for the Lessor and one for the Lessee.

6. The parties declare that they have read this contract, understand its contents and have signed it in token that the contents of this contract correspond to their true and free will.

Annexes:

1. The handover protocol to be drawn up on handover of the apartment

In Bratislava on 29.06. 2025

VAVA 38, s.r.o.

Mgr. Martin Polák, Managing Director

In Bratislava on 29.06. 2025

Tenant:

Meng Qingjun

POTVRDENIE O ZAMESTNANÍ

Spoločnosť: Goldrare Intelligent Control Technology Europe s. r. o.
Sídlo: Mlynské Nivy 5 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov
IČO: 56894988

týmto potvrdzuje, že pán

Meno a priezvisko: MENG QINGJUN
Trvalé bydlisko: Tongzhou district, Beijing city, Čínska ľudová republika
Dátum narodenia: 26.8.1971
Štátna príslušnosť: Čínska ľudová republika
Číslo pasu: EP4939131

Týmto potvrdením zamestnávateľ potvrdzuje, že zamestnanec začne prácu v spoločnosti Goldrare Intelligent Control Technology Europe s. r. o. od 01.08.2025 na pozícii hlavného inžiniera a vedúceho projektu.


Zamestnanec bude pracovať na plný úväzok s pracovnou dobou od 8:00 do 16:30 počas pracovných dní. Pán Meng je v súčasnosti zamestnancom našej materskej spoločnosti **Beijing Goldrare Automobile Parts Co.,LTD.** v Číne (Identifikačné číslo: 91110114801184540U) a od 20. 06. 2025 začal vykonávať pracovnú činnosť na Slovensku. Projekt, na ktorom sa pán Meng podieľa, je dlhodobý a jeho prítomnosť bude neustále nevyhnutná na zabezpečenie jeho úspešnej realizácie.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného.

Vydané v Bratislave, dňa 27.06.2025.

Xuerong Zhang, konateľ

.....
Titul, meno, priezvisko štatutárneho zástupcu


.....
podpis (pečiatka)



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Xuerong Zhang**, dátum narodenia: **24.02.1996**, rodné číslo: **965224/9145**, pobyt: **Čulenova 7936/5A, Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - povolenie na pobyt - osoba s dlhodobým pobytom EÚ, číslo: **PA9346812**, listinu predou mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 544366/2025**.

Bratislava dňa 28.06.2025



Marcela Poláčková
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)