

Zmluva o nájme bytu č. 297/2017

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

- Názov:** mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00 603 147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 35-1526012/0200
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
Spoluvlastnícky podiel: 30/48
Konajúci: Mgr. Radoslav Števcík, starosta mestskej časti
- Meno a priezvisko:** Iris Taussing - Quastler
Dátum narodenia:
Bytom: Yehoshua Bin-Nun, Herzelia 52, Herzelyia, 467 63 Izrael
Spoluvlastnícky podiel: 18/144
V zastúpení: Ing. arch. Miloš Hartl, splnomocnenec
- Meno a priezvisko:** Eyal Quastler
Dátum narodenia:
Bytom: 3100 Raccoon Valley Road, Granville, Ohio
Spoluvlastnícky podiel: 18/144
V zastúpení: Ing. arch. Miloš Hartl, splnomocnenec
- Meno a priezvisko:** Orly Froydental - Quastler
Dátum narodenia:
Bytom: Rashi st. 16, Tel Aviv, Izrael
Spoluvlastnícky podiel: 18/144
V zastúpení: Ing. arch. Miloš Hartl, splnomocnenec

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- Meno a priezvisko:** Roman Biel
Dátum narodenia:
Bytom: Novonosická 455/105, 020 01 Púchov- Horné Kočkovce
Kontakt:

(ďalej len „nájomca“ a spolu s „prenajímateľom“ ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

- Predmetom zmluvy je nájom 4- izbového bytu o výmere 100,83 m², ktorý sa nachádza na prízemí domu so súpisným číslom 103989, postavenom na pozemku registra C KN č. 7615, druh

pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 875 m² a príľahlý pozemok registra C KN č. 7614, druh pozemku: záhrady o výmere 444 m², katastrálne územie: Staré Mesto, LV č. 4287, na ulici Šancová č. 2 v Bratislave (ďalej len „**byt**“ alebo „**predmet nájmu**“).

2. Byt pozostáva z 4 obytných miestností a príslušenstva.
3. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania bytu uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy spolu s príslušenstvom. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať, pričom je povinný za užívanie platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu podľa Čl. III. zmluvy.

Čl. II.

Rozsah užívania bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu vymedzený v Čl. I. tejto zmluvy za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov svojej domácnosti, pričom nájomca, členovia domácnosti s uvedením ich počtu a ich vzťahu k nájomcovi budú evidovaní vo výpočtovom liste.
2. Nájomca je povinný každú zmenu osôb členov domácnosti, ktorí s ním užívajú byt, bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť dať do podnájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.
4. Nájomca a osoby, ktorí žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu.

Čl. III.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na **nájomnom** za predmet nájmu vo výške **100 EUR/mesiac + energie**, resp. **plnenia poskytované s užívaním bytu**. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne platby nájomného spolu s preddavkovými platbami za plnenia poskytované s užívaním bytu včas tak, aby tieto najneskôr v 20. deň kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet správcu domovej nehnuteľnosti č.: **SK 821 100 000 000 262 579 2617, VS: 6230020052**.
2. V cene nájmu nie je zahrnutá spotreba elektrickej energie a plynu v byte, ktorých úhrada bude uskutočňovaná na základe zmlúv s dodávateľmi. Preddavkové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vyplývajú z príslušného predpisu platieb vyhotoveného správcom domovej nehnuteľnosti po uzavretí nájomnej zmluvy a zaslanom nájomcovi. Správcom je ku dňu podpisu zmluvy spoločnosť H-PROBYT spol. s.r.o.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu dodávku plnení spojených s užívaním bytu v rozsahu uvedenom vo výpočtovom liste, a to prostredníctvom povereného správcu. Nájomca sa za týmto účelom zaväzuje platiť na tento účel správcovi zálohové platby.
4. Nájomca je povinný pri uhrádzaní vždy uviesť mesiac, za ktorý sa platba platí a variabilný symbol uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré nájomca úhradu poukazuje, je obdobie ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohové platby za služby do 5 dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z..
6. Vyúčtovanie – porovnanie skutočných nákladov na služby s predpísanými zálohovými platbami na služby vyhotoví správca. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za rozhodné účtovné obdobie roka predchádzajúceho, resp. do 10 dní

od ukončenia doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy. Správca doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi.

7. V prípade, ak vyúčtovaním správca zistí nedoplatok úhrad poskytovaných nájomcom, nájomca je povinný uhradiť tento nedoplatok správcovi najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Ak správca do 30 dní odo dňa doručenia nájomcových námietok nezaujme k namietaným skutočnostiam stanovisko, je nájomca oprávnený obrátiť sa s námietkami na prenajímateľa. Ten je povinný námietky do 30 dní odo dňa ich doručenia preskúmať, a o výsledku informovať nájomcu. V prípade ak vyúčtovaním správca zistí preplatok úhrad poukazovaných nájomcom, správca preplatok vyplatí nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa ods. 8 tohto článku, alebo ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
8. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uhrádzať nájomné a platby za služby riadne a včas.
9. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť, upraviť výšku zálohových platieb za služby, ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.

Čl. IV.

Trvanie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to do dňa **31.07.2019**.
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť okrem uplynutia času ukončený aj
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v tomto článku zmluvy, v ods. 5.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
 - a) nájomca je viac ako mesiac v omeškaní s platením nájomného a/alebo úhrad za plnenie spojených s užívaním bytu,
 - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - d) nájomca poskytne predmet nájmu do užívania alebo podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,príčom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť z dôvodov uvedených v ust. § 679 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca ani členovia jeho domácnosti v prípade výpovede z nájmu alebo odstúpenia od zmluvy nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
7. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 17 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.

Čl. V. Prevzatie a odovzdanie bytu

Protokolárne odovzdanie bytu nie je potrebné, keďže nájomca byt užíva už na základe Zmluvy o nájme bytu č. 201/2015.

Čl. VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímaný byt je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, technický stav bytu s poukazom na Čl. V. zmluvy je nájomcovi dobre známy a v takomto stave ho nájomca bez výhrad do nájmu preberá. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný a bez zbytočného odkladu po tom, ako mu nájomca oznámi potrebu vykonania opráv v byte, odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený. Ak prenajímateľ nesplní túto povinnosť, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
3. Prenajímateľ nie je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie bytu a toto poistenie odporúča nájomcovi, a to poistenie zodpovednosti za škodu.
4. Prenajímateľ má právo vstúpiť do bytu v prípade havarijného stavu aj bez prítomnosti nájomcu, ak nájomcu nie je možné kontaktovať. Prenajímateľ má právo v takýchto prípadoch použiť vlastné kľúče od predmetu nájmu, ktoré bude mať k dispozícii počas celej doby nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať byt tak, aby prenajímateľ ani užívatelia ostatných okolitých bytových jednotiek neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv. Rovnako sa zaväzuje dodržiavať pravidlá občianskeho spoluzitia a domový poriadok bytového domu.
6. Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom ohlásení uskutočnenom minimálne deň vopred, v havarijných prípadoch však bezodkladne, umožniť prenajímateľovi vstup do bytu alebo jeho príslušenstva.
7. Poistenie majetku na vnesených veciach v jeho vlastníctve nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady. Nájomca v prípade, že tieto vnesené veci nepoistil, je uzrozumený s tým, že v prípade ich poškodenia bude z vlastných finančných prostriedkov znášať náklady ich opravy alebo ich náhrady. Pri prekážkach na strane prenajímateľa, ktoré bránia nájomcovi riadne užívať byt a nevznikli zavinením prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a pod., prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami bytu v rozsahu vymedzenom v ust. § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v prílohe tohto nariadenia.
9. Nutnosť opráv bytu, ktoré nemajú charakter drobných opráv alebo údržby, sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby zistil.
10. Nájomca berie na vedomie, že k uskutočneniu stavebných prác, opráv alebo úprav, ktoré nebudú mať charakter bežných opráv alebo charakter bežných udržiavacích prác, je povinný vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu, spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu.
12. Nájomca sa zaväzuje pred odovzdaním predmetu nájmu odstrániť všetky závady a poškodenia alebo nahradiť prenajímateľovi všetky škody, ktorých povaha nebude zodpovedať obvyklému opotrebovaniu bytu a ktoré na majetku prenajímateľa spôsobil sám, alebo členovia jeho domácnosti, alebo jeho návštevníci alebo osoby, ktorým umožnil hoci aj z nedbanlivosti prístup do predmetu nájmu a k veciam prenajímateľa. Nájomca sa takisto zaväzuje zabezpečiť v prenajatých priestoroch pred ich odovzdaním nový hygienický náter.

13. Nájomca si je vedomý a súhlasí s tým, že rekonštrukciu môže urobiť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa s rozsahom rekonštrukcie a na vlastné náklady, ktorých refundáciu si nebude u prenajímateľa uplatňovať ani počas trvania nájmu ani po jeho zániku. Nájomca je povinný začiatok aj koniec rekonštrukcie oznámiť prenajímateľovi a ten je oprávnený túto kedykoľvek kontrolovať v súčinnosti s nájomcom. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu spôsobenú rekonštrukciou.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platným právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. VII. Doručovanie

1. Písomnosti sa doručujú na adresu zmluvných strán 1. a 5. uvedenú na prvej strane tejto zmluvy a písomnosti určené zmluvným stranám 2., 3., 4. sa doručujú na korešpondenčnú adresu splnomocneného zástupcu zmluvných strán 2., 3., 4. uvedenú v plnej moci. Zmenu tejto adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane
2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.
3. Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, 4 rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a 1 rovnopis je pre nájomcu.


5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa 14/8/17

V Bratislave dňa 24.08.2017


Nájomca:

Prenajímateľ:




Roman Biel





mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Mgr. Radoslav Števík
starosta mestskej časti



Iris Taussing - Quastler
Eyal Quastler
Orly Froydental - Quastler
zast. Ing. arch. Miloš Hartl
splnomocnenec

Prílohy:

1. Plnomocenstvo udelené Ing. arch. Milošovi Hartlovi dňa 07.01.2014 Orly Froydental - Quastler (kópia),
2. Plnomocenstvo udelené Ing. arch. Milošovi Hartlovi dňa 07.01.2014 Iris Taussing – Quastler (kópia),
3. Plnomocenstvo udelené Ing. arch. Milošovi Hartlovi dňa 09.01.2014 Eyal Quastler (kópia).

PLNOMOCENSTVO

Dolu podpísaná, **Orly Froydental - Quastler**, nar. _____
v Izraeli, trvale bytom Rashi st. 16, Tel Aviv,
Izrael (ďalej len „Splnomocniteľ“), týmto

SPLNOMOCŇUJEM

pána Ing. arch. **Miloša Hartla**, nar. _____ r.č. _____
bydliskom Včelárska 26, 821 05 Bratislava,
Slovenská republika (ďalej len „Splnomocnenec“),

aby ma zastupoval v plnom rozsahu v akýchkoľvek a všetkých právnych úkonoch a konaniach voči akejkoľvek právnickej alebo fyzickej osobe, notárovi, subjektu bez právnej subjektivity, banke, finančnej alebo nefinančnej inštitúcii, štátnemu alebo samosprávnemu orgánu, medzinárodnej alebo nadnárodnej inštitúcii, týkajúcich sa môjho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 18/144 na pozemku parc. č. 7614, o výmere 444 m², druh: záhrady a pozemku parc. č. 7615, o výmere 875 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, všetky zapísané na LV č. 4287, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, okres: Bratislava I., obec: Bratislava - m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, s výnimkou predaja, zaťaženia alebo akéhokoľvek scudzenia môjho spoluvlastníckeho podielu.

Splnomocnenec je ďalej výslovne oprávnený samostatne vykonávať všetky právne úkony nutné k výkonu všetkých vyššie uvedených oprávnení, predovšetkým je oprávnený pripraviť, vyhotoviť a podpísať všetky dokumenty, žiadosti, vyjadrenia, oznámenia, ohlásenia a návrhy, žiadať o všetky potrebné zápisy, podávať opravné prostriedky a/alebo sa vzdávať práva na ich podanie, prijímať akékoľvek písomnosti a zásielky, zúčastňovať sa všetkých rokovaní, poskytovať akékoľvek informácie, podpísať predovšetkým notárske zápisnice nutné k uskutočneniu vyššie uvedených úkonov, a vykonať všetky úkony považované za nutné z dôvodu ochrany záujmov Splnomocniteľa vo všetkých súdnych, správnych a iných konaniach, a to aj v prípadoch kedy je podľa právnych predpisov potrebné osobitné plnomocenstvo.

Toto plnomocenstvo je platné a účinné do jeho odvolania Splnomocniteľom alebo do jeho výpovede Splnomocnencom, čokoľvek nastane skôr.

V prípade akejkoľvek nezrovnalosti medzi anglickou a slovenskou jazykovou verziou tohto plnomocenstva bude rozhodujúcou slovenská jazyková verzia.

POWER OF ATTORNEY

Below signed, **Orly Froydental - Quastler**, born on _____
in Israel, residing at Rashi st. 16, Tel Aviv, Israel
(the Principal), hereby

GRANT A POWER OF ATTORNEY TO

Mr. Ing. arch. **Miloš Hartl**, born on _____, birth No. _____
, residing at Včelárska 26, 821 05 Bratislava,
Slovak Republic (the Agent)

to represent me to the full extent in any and all legal acts and proceedings against any legal entity or physical person, notary, person without legal capacity, bank, financial or non-financial institution, state or municipality body, international or multinational institution, regarding my co-ownership share of 18/144 on the plot of land No. 7614, with area of 444 m², garden and plot of land No. 7615, with area of 875 m², built-up area and courtyards, registered on the List of Titles No. 4287, maintained by the Cadastral Office in Bratislava, Cadastral Administration for the Capital City of the Slovak Republic Bratislava, district : Bratislava I., municipality: Bratislava - City Borough Stare Mesto, cadastral area Stare Mesto, with exception of sale, encumbrance or any other disposition with my co-ownership share.

The Agent is further expressly authorized to individually perform all legal acts necessary for the execution of the all above granted powers, in particular to prepare and execute all documents, requests, positions, notifications, announcements, and proposals, to apply for all necessary registrations, to file remedies against decisions of any authority and/or waive the right to file such remedies, to takeover of any documents and deliveries, participate in all meetings, provide any information, sign in particular any notary deeds necessary to execute the above acts and undertake all actions considered necessary for the protection of the interests of the Principal at all court, administrative and other proceedings, this includes also cases when a special power of attorney is required according to the applicable legislation.

This Power of Attorney is valid and effective until revoked by the Principal or terminated based on the Agent's termination notice, whichever occurs first.

In case of any discrepancy between the English and Slovak language versions of this Power of Attorney, the Slovak version of this Power of Attorney shall prevail.

07 JAN. 2014

V / In Tel Aviv dňa / on 2013.


Orly Froydental - Quastler

Toto plnomocenstvo v plnom rozsahu prijímam / I hereby accept this Power of Attorney to the full extent:


Ing. arch. Miloš Hartl

Korešpondenčná adresa/ Correspondence address:

Ing. arch. Miloš Hartl
Včelárska ul. 26
821 05 Bratislava

Č.j. 022/2014 Poplatok 10,00 EUR
potvrzuje sa, že ORLY QUASTLER
FROYDENTAL nar. d. 01.06.1967
bytom RACHA 16, TEL AVIV, IZRAEL
ktorého(ej) totožnosť bola zistená
podľa OP R.R. 133 15 941
pred tunajším úradom túto listinu
vlastnoručne podpísal (a)
V Tel Avive dňa: 07. JAN. 2014
LS S. Klačánska





PLNOMOCENSTVO

Dolu podpísaný, Iris Taussig - Quastler, nar. v
Izraeli, r.č. trvale bytom 52 Yehoshua Bin-Nun,
Herzeliya 467 63, Izrael (ďalej len „Splnomocniteľ“), týmto

SPLNOMOCŇUJEM

pána Ing. arch. Miloša Hartla, nar. r.č.
, bydliskom Včelárska 26, 821 05 Bratislava,
Slovenská republika (ďalej len „Splnomocnenec“),

aby ma zastupoval v plnom rozsahu v akýchkoľvek a
všetkých právnych úkonoch a konaniach voči akejkoľvek
právnickej alebo fyzickej osobe, notárovi, subjektu bez
právnej subjektivity, banke (Tatra Banka č. ú.
2614543092/1100), finančnej alebo nefinančnej inštitúcii,
štátnemu alebo samosprávnemu orgánu, medzinárodnej alebo
nadnárodnej inštitúcii, týkajúcich sa mojich spoluvlastníckych
podielov vo veľkosti 8/144 a 10/144 na pozemku parc. č.
7614, o výmere 444 m², druh: záhrady a pozemku parc. č.
7615, o výmere 875 m², druh: zastavané plochy a nádvorí,
všetky zapísané na LV č. 4287, vedenom Katastrálnym
úradom v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR
Bratislavu, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m.č. Staré
Mesto, k.ú. Staré Mesto, s výnimkou predaja, zaťaženia
alebo akéhokoľvek sčudzenia môjho spoluvlastníckeho
podielu.

Splnomocnenec je ďalej výslovne oprávnený samostatne
vykonávať všetky právne úkony nutné k výkonu všetkých
vyššie uvedených oprávnení, predovšetkým je oprávnený
pripraviť, vyhotoviť a podpísať všetky dokumenty, žiadosti,
vyjadrenia, oznámenia, ohlásenia a návrhy, žiadať o všetky
potrebne zápisy, podávať opravné prostriedky a/alebo sa
vzdávať práva na ich podanie, prijímať akékoľvek písomnosti
a zásielky, zúčastňovať sa všetkých rokovaní, poskytovať
akékoľvek informácie, podpísať predovšetkým notárske
zápisnice nutné k uskutočneniu vyššie uvedených úkonov,
a vykonať všetky úkony považované za nutné z dôvodu
ochrany záujmov Splnomocniteľa vo všetkých súdnych,
správnych a iných konaniach.

Toto plnomocnenstvo je platné a účinné do jeho odvolania
Splnomocniteľom alebo do jeho výpovede Splnomocnencom,
čokoľvek nastane skôr.

V prípade akejkoľvek nezrovnalosti medzi anglickou a
slovenskou jazykovou verziou tohto plnomocnenstva bude
rozhodujúcou slovenská jazyková verzia.

POWER OF ATTORNEY

Below signed, Iris Taussig - Quastler, born or in
Israel, birth No. , residing at 52 Yehoshua Bin-
Nun, Herzeliya 467 63, Israel (the Principal), hereby

GRANT A POWER OF ATTORNEY TO

Mr. Ing. arch. Miloš Hartl, born on birth No.
, residing at Včelárska 26, 821 05 Bratislava,
Slovak Republic (the Agent)

to represent me to the full extent in any and all legal acts and
proceedings against any legal entity or physical person,
notary, person without legal capacity, bank (Tatra Bank acc.
No. 2614543092/1100), financial or non-financial institution,
state or municipality body, international or multinational
institution, regarding my co-ownership shares of 8/144 and
10/144 on the plot of land No. 7614, with area of 444 m²,
garden and plot of land No. 7615, with area of 875 m², built-
up area and courtyards, registered on the List of Titles No.
4287, maintained by the Cadastral Office in Bratislava,
Cadastral Administration for the Capital City of the Slovak
Republic Bratislava, district : Bratislava I, municipality:
Bratislava – City Borough Stare Mesto, cadastral area Stare
Mesto, with exception of sale, encumbrance or any other
disposition with my co-ownership share.

The Agent is further expressly authorized to individually
perform all legal acts necessary for the execution of the all
above granted powers, in particular to prepare and execute all
documents, requests, positions, notifications, announcements,
and proposals, to apply for all necessary registrations, to file
remedies against decisions of any authority and/or waive the
right to file such remedies, to takeover of any documents and
deliveries, participate in all meetings, provide any
information, sign in particular any notary deeds necessary to
execute the above acts and undertake all actions considered
necessary for the protection of the interests of the Principal at
all court, administrative and other proceedings.

This Power of Attorney is valid and effective until revoked by
the Principal or terminated based on the Agent's termination
notice, whichever occurs first.

In case of any discrepancy between the English and Slovak
language versions of this Power of Attorney, the Slovak
version of this Power of Attorney shall prevail.

V / In Tel Aviv dňa / on 07. JAN. 2014

Iris Taussig - Quastler

Toto plnomocenstvo v plnom rozsahu prijímam / I hereby accept this Power of Attorney to the full extent:

Ing. arch. Miloš Hartl

Korešpondenčná adresa/ Correspondence address:

Ing. arch. Miloš Hartl
Včelárska ul. 26
821 05 Bratislava

Č.j. 021/2014 Poplatok 10,00 Eur
potvrzuje sa, že IRIS TAUSIG-QUASTLER
max. D.C. 01-05-1953
bytom VEHOŠOVA 81W-004 HEZELC114,1L
ktorého(ej) totožnosť bola zistená
podľa CP SK B. J. 233.8.748
pred tunajším úradom túto listinu
vlastnoručne podpísal (a)
V Tel Avive dňa: 07. JAN. 2014
LS s. kulacova



APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: United States of America

This public document KEITH J. SHEPARDSON

2. has been signed by **Attorney at Law, Notary Public, State of Ohio**

3. acting in the capacity of Notary Public, State of Ohio

4. bears the seal/stamp of

CERTIFIED

5. at Columbus, Ohio

January 9, 2014

6.

7. by the Secretary of State of Ohio.

8. No. A 086645

9. Seal/Stamp:

10. Signature:



A handwritten signature in cursive script that reads "Jon Husted".

Jon Husted
Secretary of State of Ohio

PLNOMOCENSTVO

Dolu podpísaný, Eyal Quastler, nar. _____ 6, trvale bytom 3100 Raccoon Valley Road, Granville, Ohio, USA (ďalej len „Splnomocniteľ“), týmto

SPLNOMOCŇUJEM

pána Ing. arch. Miloša Hartla, nar. _____ r.č. _____ bydliskom Včelárska 26, 821 05 Bratislava, Slovenská republika (ďalej len „Splnomocnenc“),

aby ma zastupoval v plnom rozsahu v akýchkoľvek a všetkých právnych úkonoch a konaniach voči akejkoľvek právnickej alebo fyzickej osobe, notárovi, subjektu bez právnej subjektivity, banke, finančnej alebo nefinančnej inštitúcii, štátnemu alebo samosprávnemu orgánu, medzinárodnej alebo nadnárodnej inštitúcii, týkajúcich sa môjho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 18/144 na pozemku parc. č. 7614, o výmere 444 m², druh: záhrady a pozemku parc. č. 7615, o výmere 875 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, všetky zapísané na LV č. 4287, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, okres: Bratislava I., obec: Bratislava - m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, s výnimkou predaja, zaťaženia alebo akéhokoľvek scudzenia môjho spoluvlastníckeho podielu.

Splnomocnenc je ďalej výslovne oprávnený samostatne vykonávať všetky právne úkony nutné k výkonu všetkých vyššie uvedených oprávnení, predovšetkým je oprávnený pripraviť, vyhotoviť a podpísať všetky dokumenty, žiadosti, vyjadrenia, oznámenia, ohlásenia a návrhy, žiadať o všetky potrebné zápisy, podávať opravné prostriedky a/alebo sa vzdávať práva na ich podanie, prijímať akékoľvek písomnosti a zásielky, zúčastňovať sa všetkých rokovaní, poskytovať akékoľvek informácie, podpísať predovšetkým notárske zápisnice nutné k uskutočneniu vyššie uvedených úkonov, a vykonať všetky úkony považované za nutné z dôvodu ochrany záujmov Splnomocniteľa vo všetkých súdnych, správnych a iných konaniach, a to aj v prípadoch kedy je podľa právnych predpisov potrebné osobitné plnomocnenstvo.

Toto plnomocnenstvo je platné a účinné do jeho odvolania Splnomocniteľom alebo do jeho výpovede Splnomocnencom, čokoľvek nastane skôr.

V prípade akejkoľvek nezrovnalosti medzi anglickou a slovenskou jazykovou verziou tohto plnomocnenstva bude rozhodujúcou slovenská jazyková verzia.

POWER OF ATTORNEY

Below signed, Eyal Quastler, born on _____, residing at 3100 Raccoon Valley Road, Granville, Ohio, USA (the Principal), hereby

GRANT A POWER OF ATTORNEY TO

Mr. Ing. arch. Miloš Hartl, born on _____, birth No. _____, residing at Včelárska 26, 821 05 Bratislava, Slovak Republic (the Agent)

to represent me to the full extent in any and all legal acts and proceedings against any legal entity or physical person, notary, person without legal capacity, bank, financial or non-financial institution, state or municipality body, international or multinational institution, regarding my co-ownership share of 18/144 on the plot of land No. 7614, with area of 444 m², garden and plot of land No. 7615, with area of 875 m², built-up area and courtyards, registered on the List of Titles No. 4287, maintained by the Cadastral Office in Bratislava, Cadastral Administration for the Capital City of the Slovak Republic Bratislava, district : Bratislava I., municipality: Bratislava - City Borough Stare Mesto, cadastral area Stare Mesto, with exception of sale, encumbrance or any other disposition with my co-ownership share.

The Agent is further expressly authorized to individually perform all legal acts necessary for the execution of the all above granted powers, in particular to prepare and execute all documents, requests, positions, notifications, announcements, and proposals, to apply for all necessary registrations, to file remedies against decisions of any authority and/or waive the right to file such remedies, to takeover of any documents and deliveries, participate in all meetings, provide any information, sign in particular any notary deeds necessary to execute the above acts and undertake all actions considered necessary for the protection of the interests of the Principal at all court, administrative and other proceedings, this includes also cases when a special power of attorney is required according to the applicable legislation.

This Power of Attorney is valid and effective until revoked by the Principal or terminated based on the Agent's termination notice, whichever occurs first.

In case of any discrepancy between the English and Slovak language versions of this Power of Attorney, the Slovak version of this Power of Attorney shall prevail.

V / In dňa / on 09/01/14 2013.

1 1 11 AA
W W
Eyal Quastler

76.78
KEITH J. SHEPARDSON, ATTORNEY AT LAW
NOTARY PUBLIC, STATE OF OHIO
My commission has no expiration date.
Section 147.03 R.C.

Toto plnomocenstvo v plnom rozsahu přijímám / I hereby accept this Power of Attorney to the full extent:

Ing. arch. Miloš Hartl

Korešpondenčná adresa/ Correspondence address:

Ing. arch. Miloš Hartl
Včelárska ul. 26
821 05 Bratislava