

THIS LEASE AGREEMENT (the "Agreement") is entered into pursuant to § 663 and following of the Civil Code as of 3rd November 2011 between:

TÁTO NAJOMNÁ ZMLUVA (ďalej len "Zmluva") sa uzatvára podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 3. novembra 2011 medzi:

- (1) **Mobis Slovakia s.r.o.**, a company established under the laws of the Slovak Republic having its seat at MOBIS ulica 1, 013 02 Gbeľany, IČO: 35 876 557, registered with the Comm. Register maintained by the District Court of Žilina under section: Sro, insert no. 14983/L (hereinafter "**Mobis**") and
- (2) **Žilina Invest, s.r.o.**, a company established under the laws of the Slovak Republic having its seat at Námestie obetí komunizmu 1, Žilina 011 31, IČO: 36 416 754, registered with the Comm. Register maintained by the District Court of Žilina under section Sro, insertion no. 14752/L (hereinafter "**Žilina Invest**")
- (1) **Mobis Slovakia s.r.o.**, spoločnosťou založenou podľa práva Slovenskej republiky, so sídlom MOBIS ulica 1, 013 02 Gbeľany, IČO: 35 876 557, zapísanou v obch. registri Okresného súdu v Žiline v odd. Sro, vl.č. 14983/L (hereinafter "**Mobis**") a
- (2) **Žilina Invest, s.r.o.**, spoločnosťou založenou podľa práva Slovenskej republiky, so sídlom na Námestie obetí komunizmu 1, Žilina 011 31, IČO: 36 416 754, zapísanou v obch. registri Okresného súdu v Žiline v odd. Sro, vl.č. 14752/L (ďalej len "**Žilina Invest**")

#### WHEREAS

- (A) Žilina Invest is the owner of the real estate properties listed in Annex I to this Agreement (the "**Land**");
- (B) Mobis wishes to begin certain temporary and interim construction works on the Land;
- (C) The Parties wish to record their agreement on the lease of the Land to permit Mobis to conduct such works on the Land.

#### KEĎŽE

- (A) Žilina Invest je vlastníkom nehnuteľného majetku uvedeného v Prílohe I tejto Zmluvy (ďalej len "**Pozemky**");
- (B) Mobis si želá začať s určitými dočasnými a predbežnými stavebnými prácami na Pozemkoch;
- (C) Zmluvné strany si želajú zaznamenať svoju vzájomnú dohodu o nájme Pozemkov, na základe ktorej sa spoločnosti Mobis povoľuje vykonávanie takýchto prác na Pozemkoch.

THEREFORE the Parties hereby agree as follows:

ZMLUVNÉ STRANY SA PRETO DOHODLI takto:

## 1 Agreement to lease

Žilina Invest hereby leases the Land to Mobis for the term of this Agreement.

Extent of usage of the Lands on side of Mobis is marked in the layout, based on cadastral map listed in Annex II to this Agreement.

## 2 Term of Agreement

This Agreement shall be in force for a **definite period of time**, i.e. until the **30<sup>th</sup> of June 2012**.

## 3 Rent

Mobis shall pay to Žilina Invest a monthly rent of 0,50 €/m<sup>2</sup> (in words: fifty cents for every meter square) for the lease of the Land.

The Parties agreed agree that the lease will be subject to VAT. The Rental fee is to be invoiced at the end of each calendar month for which the Rental Fee is paid, and shall be due until 30 days from delivery of invoice.

## 4 Use of Land

Mobis shall have full access to the Land in accordance with Annex II and shall be entitled to conduct any construction works in accordance with the issued building permits on the Land.

Žilina Invest hereby expressly consents to such use of the Land by Mobis and agrees to provide any consents, approvals or other documents that may be required by Mobis in order to obtain all necessary permits within the building procedure, including operating permit, or other regulatory approvals for the conduct of its construction works provided that of the request for such consent or approval is in full accordance with the valid Slovak law.

## 1 Dohoda o nájme

Žilina Invest týmto dáva spoločnosti Mobis do nájmu Pozemky na dobu platnosti tejto Zmluvy.

Rozsah užívania Pozemkov zo strany Mobis je vyznačený v situácii na podklade katastrálnej mapy uvedenej v Prílohe II tejto Zmluvy.

## 2 Trvanie Zmluvy

Táto Zmluva sa uzatvára s platnosťou na **určitú dobu** a to **do 30.06.2012**.

## 3 Nájomné

Za prenájom pozemkov bude Mobis platiť spoločnosti Žilina Invest mesačné nájomné vo výške 0,50 €/m<sup>2</sup> (slovom: päťdesiat centov za každý meter štvorcový).

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podlieha dani z pridanej hodnoty (DPH). Nájomné bude fakturované na konci každého kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí, bude splatné do 30 dní od doručenia faktúry.

## 4 Použitie Pozemkov

Mobis má na Pozemky plný prístup v súlade s Prílohou II a je oprávnená, aby na nich vykonávala akékoľvek stavebné práce v zmysle vydaných stavebných povolení.

Žilina Invest týmto dáva svoj výslovný súhlas, aby spoločnosť Mobis používala Pozemky týmto spôsobom a poskytuje všetky súhlasy, schválenia alebo ďalšie dokumenty, ktoré by spoločnosť Mobis potrebovala na účel získania všetkých potrebných povolení v stavebnom konaní, vrátane kolaudačného rozhodnutia, alebo ďalších súhlasov regulačných orgánov vyžadovaných na vykonávanie jej stavebných prác, a to za podmienky, že požadovanie takýchto súhlasov alebo schválení je plne v súlade s platným právnym poriadkom SR.

## 5 Land restitution

Any construction works carried out on the Land by Mobis in accordance with Annex II during the term of this Agreement, including the costs for land restitution, shall be made on Mobis's costs. Mobis declares that after the Agreement termination, by whatever means, it will restitute the land to its original state. A Handing-over and Taking-over Protocol shall be issued and signed by both parties. To avoid any doubt, Mobis declares that its obligation to restitute the Land to its original state extends beyond the effectiveness of this Agreement, in accordance with the provisions of Article 8.7 of this Agreement.

## 6 Termination

Mobis, as well as Žilina Invest, may terminate this Agreement by written notice at any time and for any reason, or without stating any reason. Termination period is the same for both contractual parties – i.e. 2 months.

## 7 Notices

Any notice or other communication in connection with this Agreement (a "Notice") shall be (i) in writing in Slovakian language; and (ii) delivered by hand, fax, registered post or by courier using an internationally recognised courier company.

A Notice to Mobis shall be sent to the address of its registered seat, or such other person or address as Mobis may notify to Žilina Invest from time to time.

A Notice to Žilina Invest shall be sent to the address of its registered seat, or such other person or address as Žilina Invest may notify to Mobis from time to time.

## 8 General

### 8.1 Expenses

Except as otherwise provided in this Agreement, each of the Parties shall bear its own costs incurred in connection with the preparation, negotiation, execution and implementation of this Agreement and the matters contemplated herein.

## 5 Reštitúcia pozemkov

Akékoľvek stavebné práce, ktoré Mobis vykoná na Pozemkoch v súlade s Prílohou II počas platnosti tejto Zmluvy, vrátane reštitúcie pozemkov, budú vykonané na náklady Mobisu. Mobis prehlasuje, že po ukončení tejto Zmluvy akýmkoľvek spôsobom navráti pozemky do ich pôvodného stavu, o čom bude spísaný protokol o prevzatí a odovzdaní Pozemkov. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností Mobis prehlasuje, že jeho povinnosť navrátiť pozemky do ich pôvodného stavu trvá aj po zániku účinnosti Zmluvy uvedenej v bode 8.7 Zmluvy.

## 6 Ukončenie platnosti

Mobis môže platnosť tejto Zmluvy kedykoľvek ukončiť písomnou výpoveďou s 2 mesačnou výpovednou dobou, a to z akéhokoľvek dôvodu, aj bez udania dôvodu. Žilina Invest je oprávnený túto Zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou s 2 mesačnou výpovednou dobou, a to z akéhokoľvek dôvodu, aj bez udania dôvodu.

## 7 Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, alebo iná komunikácia v súvislosti s touto Zmluvou (ďalej len "Oznámenie") bude (i) v písomnej podobe v slovenskom jazyku a (ii) bude doručené osobne, faxom, doporučenou poštovou zásielkou alebo prostredníctvom kuriéra s použitím medzinárodne uznávanej kuriérskej spoločnosti.

Oznámenie pre spoločnosť Mobis sa odosiela na adresu jej sídla, alebo na adresu takej inej osoby, alebo na takú inú adresu, ktorú Mobis spoločnosti Žilina Invest priebežne oznámi.

Oznámenie pre Žilina Invest sa odosiela na adresu jej sídla, alebo na adresu takej inej osoby, alebo na takú inú adresu, ktorú Žilina Invest spoločnosti Mobis priebežne oznámi.

## 8 Všeobecné ustanovenia

### 8.1 Výdavky

Ak sa v tejto Zmluve neuvádza nič iné, potom každá zo Zmluvných strán zodpovedá za svoje výdavky, ktoré jej vzniknú v súvislosti s vypracovaním, prerokovaním, podpísaním a plnením tejto Zmluvy a záležitostí, ktoré sa majú vykonať na jej základe.

### **8.2 Confidentiality**

This Agreement contains information that is highly confidential and commercially sensitive for the Parties. The contents of this Agreement shall be regarded as a trade secret of the Parties pursuant to the Slovak Commercial Code. The Parties shall at all times keep confidential this Agreement and not disclose it to anyone.

### **8.3 Amendments**

This Agreement may only be amended by a written amendment signed by all the Parties. Annexes to this Agreement may be amended from time to time by written agreement between the Parties whereupon this Agreement shall apply in respect of all Land listed in the amended Annexes.

### **8.4 Pre-emption right**

In case that during the validity of this Agreement, Žilina Invest decides to sell the Land it shall first address Mobis with the possibility of the Land sale, provided that the conditions of this Agreement are met. If the period, during which the sale shall be concluded, is not agreed, Mobis shall pay the price for the Land within two months after such offer has been made. If the mentioned period expires without any agreement being made, the pre-emption right shall cease to exist. The offer shall be made by written notification, that shall include all contract terms and conditions. If Mobis is unable to buy the Land, or is not able to fulfil the agreed conditions, the pre-emption right shall cease to exist.

### **8.5 Language, counterparts**

This Agreement is executed in five originals in the English and Slovak languages out of which each Party receive two counterparts and the Building office in Žilina receive one counterpart. In the event of any discrepancy between the English and Slovak versions of this Agreement, the Slovak version shall prevail.

### **8.2 Dôvernosc' informácií**

Táto Zmluva obsahuje informácie, ktorých povaha je prísne dôverná a ktoré sú pre Zmluvné strany citlivé. Obsah tejto Zmluvy sa považuje za obchodné tajomstvo Zmluvných strán v zmysle slovenského Obchodného zákonníka. Zmluvné strany považujú túto Zmluvu v každej chvíli za dôvernú a o jej existencii neoboznámia žiadnu inú osobu.

### **8.3 Zmeny a doplnenia**

Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali všetky Zmluvné strany. Prílohy tejto Zmluvy možno priebežne meniť a dopĺňať písomnou dohodou oboch Zmluvných strán a po každom takomto zmenení a doplnení sa táto Zmluva vzťahuje na všetky pozemky, uvedené v Prílohách.

### **8.4 Predkupné právo**

Pre prípad, že sa počas účinnosti tejto zmluvy rozhodne Žilina Invest predat' Pozemky, je Žilina Invest povinná ponúknuť najskôr Pozemky na predaj Mobisu a to za podmienok stanovených Zmluvou. V prípade, ak nebude dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí Mobis vyplatiť kúpnu cenu za Pozemky do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba alebo doba dohodnutá uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok predaja a musí mať písomnú formu. Ak Mobis nemôže Pozemky kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknuté popri cene, predkupné právo zaniká.

### **8.5 Jazyk, rovnopisy**

Táto Zmluva sa uzatvára v piatich rovnopisoch v anglickom a slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán dostane po dva rovnopisy a Stavebný úrad v Žiline dostane jeden rovnopis. V prípade akýchkoľvek nezhôd medzi anglickou a slovenskou verziou rozhoduje jej znenie v slovenskom jazyku.

#### **8.6 Governing law and dispute resolution**

This Agreement and other documents and agreements related hereto shall be governed by and construed in accordance with the laws of Slovakia, except to the extent otherwise required by mandatory provisions of applicable law or as otherwise expressly provided in such documents or agreements, and the courts of the Slovak Republic shall have jurisdiction for resolution of any disputes arising out of this Agreement.

#### **8.7 Resolutive condition**

In the case of sale of the Land by Žilina Invest to a third party, the contractual parties have agreed that from the moment of official validity for ownership transfer, that is embedded into cadastral registry, this Agreement is no longer effective.

#### **8.8 Unenforceability**

If any provision of this Agreement is or becomes invalid or unenforceable, such invalidity or unenforceability shall not invalidate the remaining provisions of this Agreement, except where the provisions cannot be severed from the rest of this Agreement due to the nature of this Agreement, its subject matter or the circumstances in which this Agreement was concluded. The Parties agree to do all things necessary to achieve the same result as was intended by any such invalid or unenforceable provisions.

#### **8.9 Binding provisions**

The contractual parties have expressly agreed, that in accordance with the provisions of §48 sub.2 of the Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, that in the case of the Agreement termination by withdrawal from this Agreement by either contractual party, the Agreement shall be terminated with the effectiveness from the moment of the provable delivery of the withdrawal notice to the other contractual party..

**IN WITNESS WHEREOF**, this Agreement has been entered into as of the date first above written:

#### **8.6 Rozhodujúce právo a urovnávanie sporov**

Táto Zmluva, ako aj ďalšie dokumenty a dohody, ktoré s ňou súvisia, sa riadia a vysvetľujú podľa slovenského práva, ak z kogentných ustanovení platného práva nevyplýva niečo iné, alebo ak nie je niečo iné výslovne zakotvené v takých dokumentoch, alebo dohodách; urovanie akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú a základe tejto Zmluvy patrí do pôsobnosti príslušných súdov Slovenskej republiky.

#### **8.7 Rozvázovacia podmienka**

V prípade predaja Pozemkov Žilina Invest tretej osobe sa zmluvné strany dohodli na tom, že okamihom účinnosti vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech tretej osoby Zmluva stráca účinnosť.

#### **8.8 Neuplatniteľnosť**

Ak sa ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatné alebo neuplatniteľné, potom nemá takáto neplatnosť alebo neuplatniteľnosť za následok neplatnosť zvyšných ustanovení tejto Zmluvy, okrem prípadov, v ktorých ich nemožno od zvyšných ustanovení oddeliť vzhľadom na povahu, predmet alebo okolnosti uzatvorenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany súhlasia, že vykonajú všetko, čo bude potrebné na dosiahnutie rovnakého výsledku, aký bol zámerom každého z takých neplatných alebo neuplatniteľných ustanovení.

#### **8.9 Záverečné ustanovenia**

Zmluvné strany sa dohodli podľa § 48 ods. 2 Zákona číslo 40/ 1964 Zb. Občiansky zákonník na tom, že v prípade kedy dôjde zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany k odstúpeniu od tejto zmluvy, zmluva sa zrušuje s účinkami od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

**NA ZNAK VYŠŠIE UVEDENÉHO** bola tejto Zmluvy uzatvorená v deň, ktorý je uvedený na jej začiatku.

Mobis Slovakia s.r.o.

by / podpis: \_\_\_\_\_

Youngjin Lee  
President & CEO / konateľ

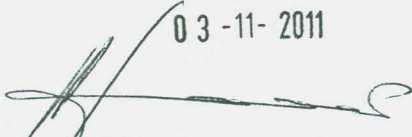


Žilina Invest, s.r.o.

03 - 11 - 2011


by / podpis: \_\_\_\_\_

MVDr. Stanislav Grobár  
Executive / konateľ



by / podpis: \_\_\_\_\_

Ing. Vladimír Liščák  
Executive / konateľ



## Annex I / Príloha I

Zoznam pozemkov / List of plots

<b>KN-C / Plot number</b>	<b>č. LV / No. Landownership certificate</b>	<b>Výmera KN-C (m<sup>2</sup>) / Land area (m<sup>2</sup>)</b>	<b>K.Ú. / Land Cadastre area</b>	<b>Stavebný objekt / Building object</b>	<b>Vlastník / Owner</b>
824/11		163	Gbeľany	Dočasná prístupová cesta	Žilina Invest, s.r.o.