



ZÁKLADNÉ PREVÁDZKOVÉ PRAVIDLÁ

(verzia: 02/2019)

1. Úvodné ustanovenia

1.1 Definície pojmov

Pokiaľ nie je v tejto prílohe určené inak, výrazy začínajúce veľkým písmenom (definičné skratky) majú význam vyplývajúci z ostatných častí Zmluvy. Pre účely tejto prílohy majú v nej použité výrazy začínajúce veľkým písmenom (definičné skratky) nasledovný význam:

- „**Bezpečnostné operačné stredisko**“ znamená informačné, komunikačné a asistenčné stredisko zriadené Prenajímateľom, ktorého umiestnenie a kontaktné údaje budú určené Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom) slúžiace najmä pre účely nahlasovania bezpečnostných incidentov, požiadaviek na asistenciu SBS, požiarov a iných núdzových situácií alebo požiadaviek na núdzovú technickú asistenciu.
- „**Pravidlá**“ znamenajú túto prílohu *Základné prevádzkové Pravidlá*.
- „**SBS**“ znamená strážnu bezpečnostnú službu zabezpečujúcu na základe poverenia Prenajímateľa ochranu Komplexu.
- „**Vol'né parkovacie miesto**“ má význam podľa bodu 3.1 písm. a).
- „**Vstupná karta**“ znamená preukaz, kartu, čip, kľúč, iné zariadenie alebo softwarové opatrenie, ktoré umožňuje prístup do Komplexu resp. jeho určených častí, prípadne aj do Predmetu nájmu.
- „**Vyhradené parkovacie miesto**“ má význam podľa bodu 3.1 písm. b).
- „**Zóna návštevníckeho parkovania**“ znamená zónu v Komplexe (bez ohľadu na jej umiestnenie – v podzemnej alebo nadzemnej garáži, garážovom alebo parkovacom dome, v exteriéri) určenú na nevyhradené parkovanie motorových vozidiel, ak je takáto zóna Prenajímateľom zriadená.
- „**Zóna parkovania nájomcov**“ znamená zónu v Komplexe (bez ohľadu na jej umiestnenie – v podzemnej alebo nadzemnej garáži, garážovom alebo parkovacom dome, v exteriéri) určenú na parkovanie motorových vozidiel v prospech vopred určených osôb (nájomcov alebo iných vopred určených užívateľov).

1.2 Záväznosť a pôsobnosť

Pravidlá sú záväzné pre Nájomcu od okamihu platnosti jeho nájomnej zmluvy na užívanie predmetu nájmu v Komplexe. Ak uzatvorení takejto nájomnej zmluvy predchádza uzatvorenie zmluvy o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy, na základe ktorej Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi budúci predmet nájmu v Komplexe ešte pred platnosťou nájomnej zmluvy, Pravidlá sú záväzné pre Nájomcu od okamihu tohto odovzdania. Pravidlá sa použijú aj na osobu, ktorej síce skončilo zmluvné právo na užívanie predmetu nájmu resp.

budúceho predmetu nájmu v Komplexe, avšak ešte nevypratala a nevrátila tento predmet nájmu resp. budúci predmet nájmu Prenajímateľovi. Použitím výrazu Nájomca v týchto Pravidlách sa odkazuje súčasne aj na jeho Blízke osoby, ibaže z kontextu použitia alebo výslovného obmedzenia nepochybne vyplýva niečo iné. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie Pravidiel Osobami nájomcu a zodpovedá za porušenie Pravidiel týmito osobami.

2. Prístup osôb

2.1 Počnúc dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi sú Nájomca a Osoby nájomcu oprávnený/é vstupovať do Predmetu nájmu v ktorýkoľvek deň a čas (24 hodín denne, 365/366 dní do roka), pri dodržaní režimových obmedzení a organizačných opatrení vyplývajúcich z týchto Pravidiel a Domového poriadku (vrátane napr. určenie povolených vstupných a výstupných miest a trás, režim Vstupných kariet, fungovanie recepcie, turniketov a chránených zón, riadenie výťahov, asistencia a kontrola zo strany SBS, režim pre Návštevníkov, režim v mimoriadnych situáciách, a pod.). Prenajímateľ môže uzatvoriť Budovu v pracovných dňoch po obvyklých pracovných hodinách a počas sobôt, nediel, štátnych sviatkov a iných dní pracovného pokoja, avšak s umožnením prístupu podľa predchádzajúcej vety.

2.2 Prístup Nájomcu a jeho Blízkych osôb do Komplexu resp. jeho určených častí môže Prenajímateľ viazať na režim Vstupných kariet. Pridelenie Vstupných kariet pre Nájomcu a jeho Blízke osoby zabezpečuje Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu. Ak sa ukončí zamestnanecký resp. iný predmetný vzťah Blízkej osoby k Nájomcovi (t.j. osoba stratí postavenie Blízkej osoby), je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu: ak má Vstupnú kartu fyzickú podstatu, odobrať Vstupnú kartu tejto osobe a vrátiť ju Prenajímateľovi a ak to nie je bezodkladne možné, požiadať Prenajímateľa o jej zablokovanie; ak Vstupná karta nemá fyzickú podstatu, požiadať Prenajímateľa o jej zrušenie. Nájomca zodpovedá za poškodenie, zničenie, odcudzenie, stratu alebo zneužitie Vstupných kariet pridelených jemu a jeho Blízkym osobám, pričom je o tom povinný ihneď informovať Prenajímateľa alebo Bezpečnostné operačné stredisko. Prenajímateľ je oprávnený zablokovať odcudzenú, stratenú alebo zneužitú Vstupnú kartu. Na požiadanie Nájomcu Prenajímateľ zablokuje resp. zruší Vstupnú kartu vydanú na žiadosť daného Nájomcu. Po zablokovaní resp. zrušení Vstupnej karty Prenajímateľ vydá náhradnú Vstupnú kartu na základe žiadosti Nájomcu. Všetky Vstupné karty (ak majú fyzickú podstatu) Nájomca vráti Prenajímateľovi najneskôr spolu s vrátením Predmetu nájmu po skončení nájmu. Každé vydanie náhradnej Vstupnej karty (po poškodení, zničení, zablokovaní alebo zrušení pôvodnej Vstupnej karty) alebo nevrátenie Vstupnej karty bude

Nájomcovi spolatnené sumou určenou Prenajímateľom, ktorá nepresiahne 50,- EUR.

2.3 V závislosti od dohody Strán a vykonaných technických opatrení sa môžu Vstupné karty vydané Nájomcovi a jeho Blízkym osobám používať aj na vstup priamo do priestorov Predmetu nájmu. Inak vstup Nájomcu a jeho Blízkych osôb priamo do priestorov Predmetu nájmu zabezpečuje a kontroluje výlučne Nájomca.

2.4 Prístup Návštevníkov do Komplexu resp. jeho určených častí (mimo Predmetu nájmu) sa bude spravovať pravidlami určenými v Domovom poriadku. Vstupné karty prípadne vydávané Návštevníkom nebudú umožňovať prístup priamo do priestorov Predmetu nájmu.

3. Prístup vozidiel. Parkovanie

3.1 Prenajímateľ prevádzkuje parkovanie v Zóne parkovania nájomcov formou:

- a) voľného parkovania, t.j. Nájomca je oprávnený zaparkovať na ktoromkoľvek v danom momente voľnom parkovacom mieste v rámci príslušnej Zóny parkovania nájomcov, resp. Prenajímateľom určenej časti Zóny parkovania nájomcov, ktoré nie je vyhradené v zmysle písm. b) tohto bodu (ďalej len „**Voľné parkovacie miesto**“), pričom Prenajímateľ je oprávnený v priebehu nájmu zmeniť Voľné parkovacie miesta na Vyhradené parkovacie miesta a túto zmenu následne úplne alebo čiastočne zrušiť; a/alebo
- b) vyhradených parkovacích miest, t.j. Nájomca je oprávnený zaparkovať výlučne na konkrétnom parkovacom mieste vyhradenom pre neho Prenajímateľom (ďalej len „**Vyhradené parkovacie miesto**“). Pre vylúčenie pochybností, ak je parkovacie miesto určené Nájomcovi Zmluvou ako Vyhradené parkovacie miesto, Prenajímateľ nie je oprávnený počas nájmu zmeniť takéto Vyhradené parkovacie miesto na Voľné parkovacie miesto.

Bližšie pravidlá parkovania na Voľných parkovacích miestach a Vyhradených parkovacích miestach bude obsahovať Domový poriadok prípadne prevádzkový poriadok parkoviska vydaný Prenajímateľom.

3.2 Prístup k Parkovacím miestam môže Prenajímateľ viazať na režim Vstupných kariet. Pre Vstupné karty určené na tento účel sa primerane použije bod 2.2 týchto Pravidiel. V závislosti od technického riešenia môže Prenajímateľ spojiť funkciu parkovacieho oprávnenia a oprávnenia na prístup v zmysle bodu 2.2 a 2.3 týchto Pravidiel pre určitú osobu v jednej Vstupnej karte. V prípade uplatnenia režimu Vstupných kariet pre prístup k Parkovacím miestam Nájomca zodpovedá za to, že Parkovacie miesta bude využívať iba on resp. jeho Blízke osoby s prideleným parkovacím oprávnením na Vstupnej karte. Nájomca môže požiadať o pridelenie parkovacích oprávnení väčšiemu počtu osôb ako je počet Parkovacích miest; v takomto prípade možno Parkovacie miesta zdieľať pravidlom „prvý príde, prvý berie“. To znamená, že systém vpúšťa oprávnené osoby do príslušnej Zóny parkovania nájomcov, kým sa nenaplní počet Parkovacích miest. Každá ďalšia oprávnená osoba, ktorá uplatňuje vjazd do príslušnej Zóny parkovania

nájomcov po vyčerpaní počtu Parkovacích miest dostane z čítacieho kontrolného zariadenia návštevnícku parkovaciu kartu a správa sa pri parkovaní ďalej ako Návštevník.

3.3 Prístup Návštevníkov do Zón návštevníckeho parkovania sa bude spravovať pravidlami určenými v Domovom poriadku prípadne prevádzkovom poriadku parkoviska vydanom Prenajímateľom. Prenajímateľ môže podľa vlastného uváženia parkovanie Návštevníkov spoplatňovať.

3.4 Parkovacie miesta ani iné priestory parkovacích zón v Komplexe nesmú byť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa používané na iné účely ako je parkovanie motorových vozidiel. Nájomca môže obsadiť parkovacie plochy iba v rozsahu prenajatých Parkovacích miest s príslušným označením (názvom názvu Nájomcu resp. čísla parkovacieho miesta prideleného Nájomcovi). Prenajímateľ je oprávnený vydať Nájomcovi resp. jeho Blízkym osobám s parkovacím oprávnením osobitné parkovacie karty (preukazy) a Nájomca zabezpečí, aby ich tieto osoby umiestňovali na viditeľnom mieste za predným sklom na zaparkovaných vozidlách.

3.5 Nájomca nesmie parkovať žiadne motorové vozidlá (osobné a nákladné autá, vysokozdvížné vozíky, atď.) ani inak blokovať priestory vyhradené na nakladanie alebo vykladanie a parkovanie iných osôb v Komplexe. Za žiadnych okolností nesmú vozidlá parkovať alebo stáť na vozovke alebo chodníkoch. Vozidlá nesmú byť zaparkované tak, aby vytvárali prekážku v jazdnom pruhu. Parkovanie vozidiel je dovolené iba na to určených miestach v súlade so Zmluvou a týmito Pravidlami.

3.6 Zásobovacie vozidlá, prípadne iné nákladné vozidlá môžu zastaviť iba na miestach na to určených, na čas nevyhnutne potrebný na uskutočnenie nakládky/vykládky, a to po predchádzajúcej dohode a s asistenciou Prenajímateľa, SBS alebo Správcu.

3.7 Prenajímateľ zabezpečí priebežnú kontrolu používania Zón parkovania nájomcov. V prípade zistenia, že vozidlo registrované na Nájomcu alebo jeho Blízku osobu alebo vozidlo, ktoré vošlo do Zóny parkovania nájomcov s použitím parkovacieho oprávnenia prideleného Nájomcovi alebo jeho Blízkej osobe je odstavené (celkom alebo čiastočne) v akejkoľvek časti takejto zóny mimo Parkovacieho miesta, na ktorom je Nájomca oprávnený parkovať, Nájomcovi bude fakturovaná suma za parkovanie takéhoto vozidla podľa platného cenníka za parkovanie v Zóne návštevníckeho parkovania (ak sa návštevnícke parkovanie spolplatňuje). Pre opakované porušenie Pravidiel alebo Domového poriadku pri parkovaní v Zónach parkovania nájomcov určitou osobou resp. vozidlom registrovaným na takúto osobu môže Prenajímateľ zrušiť takejto osobe parkovacie oprávnenie na užívanie Parkovacích miest a prístup k nim.

3.8 Maximálna povolená rýchlosť v Komplexe je 20 km/h. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom upozornení vykázať vozidlá prekračujúce uvedenú rýchlosť z Komplexu prípadne im prístup do Komplexu odoprieť.

3.9 V prípade Vyhradených parkovacích miest má Prenajímateľ právo z dôvodu optimalizácie využitia parkovacích miest vzhľadom na potreby užívateľov priestorov v Budove, alebo z dôvodu udržiavacích, rekonštrukčných alebo iných stavebných a technických prác, kedykoľvek počas trvania nájmu vyhradiť pre Nájomcu iné vhodné parkovacie miesta ako Parkovacie miesta špecifikované v Zmluve, a to podľa možností všetky vo vzájomnej blízkosti, pričom počet parkovacích miest pre Nájomcu zostane zachovaný. Doručením písomného oznámenia Prenajímateľa o vyhradení iných parkovacích miest Nájomcovi sa tieto parkovacie miesta považujú na účely Zmluvy za Parkovacie miesta.

4. Dodávky tovaru a prevážanie nákladu

4.1 V prípade, ak Nájomca zamýšľa do / z prenajatých priestorov Nájomcu sťahovať väčšie množstvo nákladu (nábytok, stavebné materiály, kancelárske potreby, vodu a pod.) je nevyhnutné, aby Správca a Prenajímateľa o tomto úmysle vopred informoval, minimálne však 5 dní pred plánovaným sťahovaním a vzájomne si dohodli režim.

4.2 V čase od 7:30 hod. do 9:30 hod. je akékoľvek sťahovanie a prenos objemnejších vecí a nákladov v Komplexe zakázaný.

4.3 Nájomca je zodpovedný za koordináciu všetkých pohybov tovaru a hmotných dodávok za to, aby vopred oboznámil dodávateľa s bezpečnostnými postupmi, čím zabráni zbytočným zdržaniam. Práce ako demontáž alebo prevážanie akýchkoľvek bezpečnostných schránok, nákladov, nábytku alebo neskladných materiálov akéhokoľvek druhu musí prebiehať spôsobom a v dobe, ktoré bude priebežne určovať Prenajímateľ (prípadne prostredníctvom Správca) s prihliadnutím na okolnosti.

4.4 Nájomca oznámi Správcovi a Prenajímateľovi vopred prevoz neskladného materiálu alebo bezpečnostných schránok do Budovy a z Budovy. Toto oznámenie bude obsahovať informácie týkajúce sa hmotnosti a obsahu takých predmetov, termín a predpokladaný čas, typ nákladného vozidla. Prenajímateľ (prípadne prostredníctvom Správca) na základe uvedenej hmotnosti a obsahu daného predmetu určí alebo schváli miesto, na ktoré budú také neskladné materiály alebo bezpečnostné schránky umiestnené.

4.5 Prenajímateľ (prípadne prostredníctvom Správca alebo SBS) má právo kontrolovať obsah navezeného a vyvezeného materiálu z Budovy.

5. Skladovanie

Mimo prenajatých priestorov Nájomcu nie je dovolené skladovanie žiadnych paliet, tovarov, hotových výrobkov, polotovarov alebo iných predmetov a materiálov. V prenajatých priestoroch Nájomcu je skladovanie možné v rozsahu vyplývajúcom zo Zmluvy, predovšetkým dohodnutého účelu nájmu.

6. Užívanie spoločných častí a priestorov Budovy a plôch Areálu

Nájomca sa zaväzuje užívať spoločné priestory v Budove a plochy Areálu obvyklým spôsobom tak, aby v užívaní týchto priestorov a plôch nerušil ostatných užívateľov. Nájomca sa osobitne zaväzuje:

- a) neumiestňovať v uvedených priestoroch a na uvedených plochách bez predchádzajúceho výslovného súhlasu Prenajímateľa alebo Správca žiadne veci ani zariadenia;
- b) neobťažovať neprímeraným spôsobom ostatných užívateľov hlukom, pachmi, výparmi, vibráciami alebo inými imisiami;
- c) neumožniť vstup žiadnych zvierat do spoločných priestorov Budovy s výnimkou vodiacich psov;
- d) nevykonávať v spoločných priestoroch Budovy žiadne činnosti, ktoré sa z dôvodu svojej povahy majú vykonávať v Predmete nájmu (napr. obchodné rokovania);
- e) bez predchádzajúceho výslovného súhlasu Prenajímateľa nevykonávať ani neorganizovať v uvedených priestoroch a na uvedených plochách žiadne zhromaždenia, podujatia alebo akcie akéhokoľvek druhu (spoločenské, kultúrne, obchodné a pod.);
- f) nevykonávať v uvedených priestoroch a na uvedených plochách žiadne zmeny bez predchádzajúceho výslovného súhlasu Prenajímateľa.

7. Prístup k vonkajším priestorom. Okná a dvere. Blokovanie ventilácie

7.1 Chodníky, vchody, chodby, mostíky, nádvoria, výťahy, vestibuly, schodiská a haly nesmie Nájomca blokovať alebo používať na iné účely ako príchod a odchod do a z priestorov a na rýchlu a efektívnu dodávku tovarov a vybavenia, pričom je povinný používať výťahy a priechody, ktoré na tento účel určil Prenajímateľ.

7.2 Vonkajšie okná a dvere, prostredníctvom ktorých sa do Budovy dostáva, alebo ktoré bránia vstupu vzduchu a svetla do Budovy alebo chodieb, priechodov, či iných spoločných priestorov v Budove, nesmú byť Nájomcom zakrývané ani inak blokové.

7.3 Na vyústenia ventilácie v Budove ani pred tieto vyústenia nesmú byť montované alebo stavané žiadne vetriny či iné predmety. To isté platí i v halách, chodbách a iných spoločných priestoroch. Žiaden predmet nesmie prekážať vstupu alebo výstupu vzduchu z klimatizácie, ak k tomu Prenajímateľ vopred nedal písomný súhlas.

8. Sanitárne vybavenie

Toalety, umývadlá a iné sanitárne vybavenie nesmú byť používané na iné účely ako sú tie, pre ktoré boli skonštruované a je zakázané v nich zneškodňovať odpadky, smeti, handry, kyseliny a iné látky. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú nesprávnym používaním sanitárneho vybavenia budú znášané Nájomcom.

9. Vzhľad Budovy

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmú byť k dverám a oknám Budovy pripevňované, na ne vešané alebo v súvislosti s nimi používané žiadne záclony, žalúzie (s výnimkou štandardných žalúzií dodaných Prenajímateľom), rolety alebo iné zatemnenie. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa tiež nesmú byť nainštalované akékoľvek elektrické osvetľovacie telesá v prenajatých priestoroch, spoločných priestoroch Budovy alebo po obvode Budovy (nevzťahuje sa na stolové lampy a podobne).

10. Grafické a iné značenia. Vylepovanie plagátov

10.1 Okrem označení, reklám, upozornení a iných písomných značení výslovne schválených v Zmluve alebo postupom podľa Zmluvy nesmie Nájomca vystavovať, napísať, nakresliť alebo pripevniť na žiadnu vonkajšiu časť Budovy, na fasádu Budovy zvnútra prenajatých priestorov Nájomcu ani na inom mieste v Komplexe žiadne takéto značenie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia vyššie uvedeného Nájomcom a ak Nájomca po upozornení od Prenajímateľa spomenuté značenie neodstránil, môže Prenajímateľ takéto značenie odstrániť bez toho, aby Nájomcovi zodpovedal za škodu, pričom môže Nájomcovi vyúčtovať náklady spojené s odstránením takéhoto značenia.

10.2 V Komplexe sa zakazuje vylepovanie plagátov a umiestňovanie podobných pútačov, ako aj zriaďovanie plôch a zariadení na ich vylepovanie resp. umiestňovanie.

11. Predaj tovaru

Žiadne priestory ani plochy v Komplexe nesmú byť využívané na aukčný alebo iný predaj tovaru akéhokoľvek druhu s výnimkou priestorov na tento účel prenajatých Nájomcovi, prípadne iných priestorov k tomu Prenajímateľom určených.

12. Stravovanie

Okrem prípadov výslovne povolených Prenajímateľom, Nájomca nesmie v priestoroch Budovy variť, prevádzkovať reštauráciu, závodnú jedáleň alebo bufet predávajúci alebo podávajúci jedlá a nápoje jeho Blízkym osobám alebo tretím osobám a rovnako nesmie spôsobovať alebo dovoliť, aby z jeho priestorov unikali pachy z varenia alebo iných procesov, resp. akékoľvek iné nežiaduce zápachy, do spoločných priestorov Budovy alebo do priestorov iných nájomcov. Nájomca môže na vlastné náklady a v súlade so všetkými platnými zákonnými požiadavkami a ustanoveniami Zmluvy inštalovať a prevádzkovať predajné automaty pre výhradné využitie Nájomcom, jeho Blízkymi osobami a Návštevníkmi, za podmienky, že každý takýto automat sa bude nachádzať v prenajatých priestoroch Nájomcu (nie v spoločných priestoroch) a bude (ak to bude potrebné) podložený vodotesnou podložkou a bude napojený na odtok.

13. Zápachy

Zariadenia a vybavenie vylučujúce zápach môžu byť nainštalované iba pri použití vhodných odsávacích systémov a iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

14. Hlučné a inak rušivé práce Nájomcu

Akékoľvek hlučné práce alebo inak rušivé práce je Nájomca oprávnený realizovať sám alebo prostredníctvom svojich dodávateľov iba v čase od 18:00 hod. do 07:00 hod. a počas dní pracovného pokoja, a to až po predchádzajúcom oznámení a odsúhlasení s Prenajímateľom. Tým nie sú dotknuté prípadné ďalšie podmienky a obmedzenia vyplývajúce pre takéto práce zo Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.

15. Zvieratá

Vstup bežných domácich zvierat (napr. psy a mačky) do priestorov Budovy nie je zakázaný, avšak len za podmienky, že tým nedôjde k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, zviera bude v sprievode zodpovednej osoby, nebude tým ohrozovaný alebo poškodzovaný život alebo zdravie ľudí ani majetok Prenajímateľa alebo iných osôb, nedôjde k poškodzovaniu ani znečisťovaniu priestorov a zariadení Budovy ani rušeniu ostatných užívateľov Budovy. Bez ohľadu na uvedené vyššie, zákaz vstupu zvierat resp. príkaz na vyvedenie zvierat z Budovy môže vydať v konkrétnom prípade Prenajímateľ, Správcom alebo SBS

16. Vykonávanie stavebných úprav a iných zmien prenajatých priestorov Nájomcom

Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny prenajatých priestorov len s prechádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, za splnenia podmienok vyplývajúcich zo Zmluvy a ďalších Prenajímateľom určených podmienok. Podmienky vykonávania uvedených úprav a zmien budú osobitne dohodnuté medzi Nájomcom a Prenajímateľom v konkrétnom prípade s prihliadnutím na ochranu práv a oprávnených záujmov Prenajímateľa a ostatných nájomcov.

17. Poškodzovanie vzhľadu, vrtnanie, sekanie a podobne

Ak nevyplýva zo Zmluvy alebo nebolo Prenajímateľom výslovne povolené niečo iné, Nájomca nesmie označovať, kresliť, vrtať alebo inak poškodzovať vzhľad akejkoľvek časti Budovy ani iných častí Komplexu (zákaz sa nevzťahuje pre montáž obrazov, nástieniek, nábytku a jeho súčastí, drobné káblové inštalácie k AV zariadeniam a podobne). Bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa nie je dovolené žiadne vrtnanie, sekanie a inštalácia kabeláže.

18. Uskutočňovanie zmien a iné nakladanie zo strany Prenajímateľa

Prenajímateľ má za účelom zaistenia riadnej prevádzky Komplexu právo uskutočniť okrem iného nasledovné opatrenia, a to bez toho, aby uvedené opatrenia zakladali akékoľvek nároky Nájomcu voči Prenajímateľovi:

a) zmeniť názov Komplexu resp. Budovy;

- b) inštalovať a udržiavať grafické označenia v Komplexe (s výnimkou interiéru Predmetu nájmu; táto výnimka sa nevzťahuje na grafické označenia, ktorých umiestnenie je povinnosťou Prenajímateľa podľa právnych predpisov alebo záväzných rozhodnutí príslušných orgánov – napr. značenie pre účely požiarnej ochrany, únikových východov, a pod);
- c) zmeniť usporiadanie alebo umiestnenie vchodov, dverí, chodieb, výťahov, schodísk, toaliet alebo ostatných spoločných častí Budovy alebo zariadení Areálu, pokiaľ takáto zmena nebude mať negatívny vplyv na Predmet nájmu a dohodnutý spôsob jeho užívania;
- d) použiť všetky primerané opatrenia vrátane kontroly, opráv, zmien, výzdoby, doplnkov a zlepšení Predmetu nájmu alebo Budovy podľa potreby alebo vhodnosti pre prevádzku alebo pre bezpečnosť a ochranu oprávnených záujmov Prenajímateľa.

Týmto bodom nie je vylúčené ani iné nakladanie s Komplexom alebo jeho jednotlivými časťami zo strany Prenajímateľa ako vlastníka resp. oprávneného užívateľa, ani vykonávanie inej činnosti Prenajímateľom v Komplexe, ak sa takýmto nakladaním alebo činnosťou nebráni Nájomcovi riadne užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel.

19. Údržba a opravy vykonávané Nájomcom

Nájomca musí Prenajímateľovi vopred oznámiť vykonávanie akýchkoľvek opráv, údržby a stavebných prác, ktoré majú byť vykonané resp. zabezpečené Nájomcom (neplatí pre drobné opravy a údržbu, ako je výmena žiaroviek, žiariviek, oprava zámku a podobne). Nájomca musí poveriť výkonom opráv a údržby, ktoré podliehajú oznámeniu Prenajímateľovi výhradne dodávateľov schválených Prenajímateľom; súhlas Prenajímateľa nebude odopretý bez dôležitých dôvodov. Nájomca nesmie nijakým spôsobom manipulovať, upravovať alebo inak pôsobiť na mechanické a technologické inštalácie v Komplexe (ako kúrenie, chladenie, ventilácia a podobne). Údržba a opravy zahŕňajú aj kontroly a revízie stavu príslušných rozvodov, zariadení, stavebných a iných prvkov, ktorých údržbu a opravu zabezpečuje Nájomca v zmysle Zmluvy.

20. Požiadavky na výkon údržby alebo opravy zo strany Prenajímateľa

Požiadavky Nájomcu na vykonanie údržby alebo opravy, ktorú podľa Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ budú vybavené po nahlásení spôsobom a postupom určeným v Domovom poriadku. Nájomcovia nesmú vykonávať žiadne práce týkajúce sa údržby a opravy nad rámec ich povinností podľa Zmluvy, ak k tomu nedostali výslovný pokyn alebo povolenie od Prenajímateľa.

21. Zneškodňovanie odpadu

21.1 Bežný odpad pochádzajúci z bežného využívania kancelárií, obchodných priestorov a skladov v Budove musí Nájomca zhromažďovať vo vhodných uzatvorených nádobách a tieto nádoby musia byť vyprázdňované do kontajnerov (zberných nádob) na odpad určených na tento účel Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom) a slúžiacich pre Komplex.

21.2 V Komplexe sa vykonáva separovaný zber odpadu a Nájomca je povinný triediť odpad podľa nasledovných skupín: bežný komunálny odpad / papier / plasty / sklo / kov, resp. podľa skupín povinne vyplývajúcich zo všeobecne záväznej právnej úpravy, podľa toho, čo je prísnejšie.

21.3 Nájomca je na vlastné náklady zodpovedný za bezpečné a v súlade so zákonom vykonávané zneškodňovanie všetkých odpadov pochádzajúcich z jeho činnosti, iných, ako je bežný odpad pochádzajúci z bežného využívania kancelárií, obchodných priestorov a skladov v Budove. Za iný ako bežný odpad sa považujú napríklad odpady vzniknuté pri stavebných úpravách, sťahovaní a tiež kartónové obaly z IT technológie, nábytku a pod. Nájomca nesmie takýto odpad vyhadzovať do zberných nádob zabezpečených Prenajímateľom a slúžiacich pre Komplex.

22. Nebezpečné materiály

Nájomca v Komplexe neumiestni, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdravie škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály, s výnimkou primeraného množstva prostriedkov obvykle používaných na bežné čistiace práce v priestoroch podobných prenajatým priestorom Nájomcu a obvyklého množstva paliva a mazacích látok v automobilov. Nájomca tiež vykoná všetko, čo od neho možno vzhľadom na okolnosti rozumne požadovať, aby v Komplexe neboli ani Osobami nájomcu používané, spracúvané alebo nimi do Komplexu vnesené vyššie uvedené nebezpečné materiály. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú Prenajímateľovi porušením povinnosti stanovenej v tomto bode alebo úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči Prenajímateľovi na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti stanovenej v tomto bode, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy.

23. Požiarne predpisy

23.1 Nájomca je povinný riadiť sa pravidlami protipožiarnej bezpečnosti vydanými pre Komplex Prenajímateľom (požiarne smernice a evakuačné plány uvedené v bode 24.2 týchto Pravidiel). Nájomca je rovnako povinný v prenajatých priestoroch Nájomcu dodržiavať protipožiarne predpisy v súlade so všeobecne záväznou právnou úpravou (v čase vydania týchto Pravidiel najmä: zákon č. 314/ 2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a jeho vykonávací vyhláška č. 121/ 2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov). Rozsah prenesenia úloh na úseku ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch Nájomcu z Prenajímateľa na Nájomcu upravuje Zmluva.

23.2 Vo všetkých priestoroch Budovy, vrátane prípadného parkovacieho domu a garáže, dvorov, prístupových ciest a tunelov pre peších je zakázané kladenie a zapalovanie ohňa a fajčenie. Ak nie je v Zmluve výslovné uvedené niečo iné, v Komplexe je zakázané skladovanie zápalných objektov a kvapalín, ako sú napr. benzín, olej, petrolej; a vyprázdňovanie nádob s podobným obsahom. Handry

znečistené olejom alebo masťami môžu byť skladované výhradne vo vzduchotesných, uzatvorených a nehorľavých nádobách.

23.3 Každý Nájomca musí ustanoviť protipožiarne hliadku tak, ako to požadujú platné všeobecne záväzné právne predpisy. Nájomca musí zabezpečiť účasť členov protipožiarnej hliadky na pravidelných školeniach vykonávaných Prenajímateľom, prípadne prostredníctvom Správcu, aby v prípade požiaru boli schopné podniknúť kroky nevyhnutné k ochrane života a majetku. V súlade s požiadavkami veliteľa požiarneho zboru budú vykonávané požiarne a evakuačné cvičenia. Aktuálny zoznam členov protipožiarnej hliadky Nájomcu musí byť viditeľne umiestnený v prenajatých priestoroch Nájomcu a tiež musí byť k dispozícii v Bezpečnostnom operačnom stredisku.

24. Prípady núdze a evakuácia

24.1 Nájomca je povinný oboznámiť jeho Blízke osoby s bezpečnostným núdzovým plánom pre Komplex vydaným Prenajímateľom ako aj jeho prípadnými zmenami, a to v rozsahu, v akom bol tento plán a jeho zmeny Nájomcovi písomne oznámené Prenajímateľom alebo Správcom (ako súčasť Domového poriadku alebo iným spôsobom).

24.2 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho Blízke osoby vedeli, kto je jeho koordinátorom pre postup pri požiari a iných prípadoch núdze vyžadujúcich evakuáciu a kto sú zástupcovia tohto koordinátora. Rovnako je Nájomca povinný zabezpečiť, aby jeho Blízke osoby poznali evakuačné plány prenajatých priestorov Nájomcu, ktorých vypracovanie je povinný zabezpečiť Nájomca a spoločných priestorov Budovy, ktoré sú vyvesené v spoločných priestoroch Budovy a prípadne ďalších evakuačných plánov spoločných priestorov Budovy, ktoré Nájomcovi odovzdal Prenajímateľ alebo Správca.

25. Bezpečnostné postupy

25.1 Nájomca a jeho Blízke osoby a Návštevníci sú povinní dodržiavať bezpečnostné predpisy vyplývajúce z týchto Pravidiel a Domového poriadku, pokyny SBS v rozsahu jej zverenej pôsobnosti a rovnako sa od nich očakáva, že budú nápomocní pri prevencii a vyšetovaní bezpečnostných a iných incidentov, ktoré sú v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo bezpečnostnými predpismi.

25.2 Bez ohľadu na skutočnosť, že Prenajímateľ zverí SBS určitú pôsobnosť v Komplexe a vykonáva opatrenia na prevenciu a zachovanie bezpečnosti majetku a osôb v Komplexe, Nájomca berie na vedomie a je Stranami výslovne dohodnuté, že Prenajímateľ nie je zaviazaný voči Nájomcovi, Osobám nájomcu ani akýmkoľvek tretím osobám na poskytovanie alebo zabezpečovanie služieb stráženia ich majetku resp. osôb v Komplexe, vrátane parkovacích zón (všetky priestory a plochy sa prenechávajú na užívanie ako „nestrážené“). Preto, okrem iného, Prenajímateľ nebude voči Nájomcovi, Osobám nájomcu ani akýmkoľvek tretím osobám niesť žiadnu zodpovednosť v prípade škody na majetku alebo ujmy na zdraví spôsobenej krádežou, vlámaním, vandalizmom alebo iným obdobným

bezpečnostným incidentom v Komplexe, vrátane parkovacích zón. Prenajímateľ taktiež nebude povinný zabezpečovať poistenie na krytie takejto škody alebo ujmy na zdraví.

25.3 Ak Zmluva neuvádza inak, vstup bicyklov do Budovy je povolený len do priestorov na to určených Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom). Bicykle musia byť uložené iba v miestnostiach alebo na miestach na to určených v Domovom poriadku (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom).

25.4 Pre kuriérske služby je vyčlenené krátkodobé parkovanie na mieste a po dobu ako bude určené Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom). Kuriéri sa musia vždy po príchode do Budovy zahlásiť na recepcii Budovy. Pracovník recepcie ohlási Nájomcovi príchod kuriérskej služby. Nájomca je povinný vyslať na recepciu svojho zástupcu za účelom prevzatia zásielky, inak pre vstup kuriéra do kontrolovanej zóny Budovy platí režim Návštevníka. Tento bod platí obdobne aj pre pohyb poštového doručovateľa v Budove.

25.5 Za účelom ochrany majetku, proti neoprávnenému pohybu osôb a za účelom monitorovania pohybu osôb v Komplexe môže byť nainštalovaný a prevádzkovaný elektronický zabezpečovací systém pozostávajúci najmä z kamerového systému CCTV, systému pohybových čidiel a systému magnetických kontaktov.

25.6 Fotografovanie spoločných priestorov Komplexu a filmovanie v Komplexe je povolené len s písomným súhlasom Prenajímateľa alebo Správcu. Fotografovanie v prenajatých priestoroch Nájomcu je na uvážení Nájomcu.

25.7 Nájomca je v celom rozsahu zodpovedný za kontrolu vstupu a výstupu do a z prenajatých priestorov Nájomcu.

25.8 Nájomca bude môcť na vlastné náklady inštalovať v prenajatých priestoroch Nájomcu vlastné bezpečnostné systémy. Ak si Nájomca inštaloval v prenajatých priestoroch Nájomcu elektronické zabezpečovacie zariadenie, je povinný o tejto skutočnosti informovať Prenajímateľa a v prípade potreby technickej alebo organizačnej koordinácie fungovania tohto systému s Prenajímateľom písomne dohodnúť detaily jeho fungovania a prípadnú súčinnosť.

25.9 Nájomca je oprávnený si na vlastné náklady vymeniť zámky vo vstupných dverách do prenajatých priestorov Nájomcu (vstupné dvere vedúce z výťahovej lobby, spoločnej chodby alebo iného spoločného priestoru Budovy, prípadne z exteriéru), pričom zámočnicke práce vykoná vždy Prenajímateľ (prípadne prostredníctvom Správcu) na požiadanie Nájomcu.

25.10 Pre účely umožnenia vstupu do prenajatých priestorov Nájomcu bez súčinnosti s Nájomcom v prípadoch, kedy to umožňuje Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy, sa Nájomca zaväzuje do 3 dní od inštalácie vlastných zámkov na vstupných dverách do prenajatých priestorov Nájomcu odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke náhradné kľúče resp. iné prostriedky

umožňujúce okamžitý vstup do Predmetu nájmu bez nutnosti súčinnosti Nájomcu alebo inej osoby. Spolu s obálkou Nájomca odovzdá aj minimálne dva telefonické kontakty na zodpovedné osoby, ktoré budú kontaktované v prípade vzniku mimoriadnej alebo núdzovej udalosti vyžadujúcej použitie uvedených kľúčov resp. prostriedkov. Prenajímateľ garantuje, že uvedené kľúče resp. prostriedky budú použité práve iba v prípade v prípadoch, kedy to umožňuje Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy (napr. požiar, technická havária a pod.) a v súlade s podmienkami Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov. Evidencia použitia kľúčov bude vedená v knihe denného hlásenia SBS. Kniha denného hlásenia je kniha nachádzajúca sa v Bezpečnostnom operačnom stredisku, do ktorej sú zaznamenané všetky použitia uvedených kľúčov resp. prostriedkov s uvedením dôvodu a mena osoby, ktorá ich použila.

26. Fajčenie

V celom Kompeze je prísny zákaz fajčenia s výnimkou priestorov na to určených Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom). V určenom mieste bude

umiestnený veľkokapacitný popolník, ktorý sú všetci fajčiari povinní používať pre zahasenie cigarety, prípadne zahodenie použitej krabičky, zápalky a podobne. Je zakázané vyhadzovať ohorky cigariet do bežných odpadkových košov.