

## Prevádzkový poriadok užívania Budovy CBC I a II

platný od 15.2.2017

---

### 1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prevádzkové pravidlá a predpisy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto Nájomnej zmluvy. Sú stanovené z dôvodu bezpečnosti prevádzky budovy a jej užívateľov.

### 2. Pre priestory Budovy platí:

- 2.1. Zákaz vstupu zvierat s výnimkou psov, ktorí sú na vodítku a majú košík (táto výnimka neplatí pre tzv. bojové plemená psov);
- 2.2. Zákaz nosenia strelných zbraní;
- 2.3. Zákaz vjazdu bicyklov a iných podobných dopravných prostriedkov;
- 2.4. Zákaz vstupu pouličných predavačov a zákaz umiestnenia ich stánkov, vrátane akýchkoľvek súvisiacich obchodných aktivít v celom areáli Budovy, vrátane exteriérov BC (zelených i spevnených plôch, komunikácií, parkovísk pri Budove);
- 2.5. Zákaz umiestňovania alebo rozdávania letákov v celom areáli Budovy (vrátane exteriérov) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- 2.6. Zákaz konzumácie alkoholu v areáli Budovy (vrátane exteriérov), s výnimkou konzumácie v rámci Prenajímateľom povoleného užívania pre Nájomcu;
- 2.7. Zákaz demonštrácií v areáli Budovy;
- 2.8. Zákaz vyučovania riadenia motorových vozidiel na parkoviskách areálu Budovy;
- 2.9. Zákaz jazdenia na skateboarde a kolieskových korčuľiach v areáli Budovy i v exteriéroch Budovy;
- 2.10. Zákaz poškodzovania rastlín a zelených plôch v areáli Budovy vrátane exteriérov Budovy;
- 2.11. Zákaz odhadzovania odpadkov v celom areáli Budovy vrátane exteriérov Budovy;
- 2.12. Zákaz uskutočňovania mechanických prác v Budove;
- 2.13. Zákaz ponechania vozidiel na parkovisku v areáli Budovy, mimo parkovacích miest prenajatých Nájomcom, počas noci bez povolenia Prenajímateľa;
- 2.14. Zákaz predaja losov, charitatívnych lotérií a podobných artiklov v areáli Budovy vrátane exteriérov bez povolenia Prenajímateľa;
- 2.15. Zákaz umiestňovania rukou písaných odkazov na výklady a okná v areáli Budovy;
- 2.16. Zákaz umiestňovania reklamných plagátov do výkladov okien v Budove, s výnimkou plagátov umiestnených na vývesných tabuliach;

- 2.17. Zákaz hlasnej hudby v areáli Budovy vrátane exteriéru Budovy (okrem prípadov a podujatí schválených Prenajímateľov);
- 2.18. Zákaz lepenia politických plagátov či politickej agitácie v areáli Budovy vrátane exteriérov Budovy bez povolenia Prenajímateľa;
- 2.19. Zákaz akýchkoľvek činností v celom areáli Budovy vrátane exteriérov Budovy, ktoré ohrozujú alebo by mohli ohroziť bezpečnosť Budovy a osôb;
- 2.20. Zákaz nemorálneho, na verejnosti neakceptovateľného alebo nespoločenského správania sa v celom areáli Budovy;
- 2.21. Zákaz manipulácie s akýmkoľvek bezpečnostným či protipožiarnym vybavením v areáli Budovy;
- 2.22. Pokiaľ sa akákoľvek osoba dopustí priestupku v areáli Budovy, Prenajímateľ má právo zakázať jej vstup do areálu Budovy;
- 2.23. Osvetlenie výkladov obchodov bude rozsvietené do 22.00;
- 2.24. Povinnosť dodržiavať otváracie hodiny: Po – Ne od 9.00 hod. – 19.00 hod. Otváracie hodiny môžu byť menené po dohode s Prenajímateľom.
- 2.25. Zásobovanie je povolené v časoch od 6.00 do 7.30 a od 20.00 do 24.00, pričom Nájomca má povinnosť používať výlučne vozíky s bielymi gumami (možnosť ich zapožičania v Budove). Čas povolený na zásobovanie sa môže meniť po dohode s Prenajímateľom.;
- 2.26. Prenajímateľ má právo zakázať Nájomcovi akúkoľvek reklamu, ktorá podľa názoru Prenajímateľa smeruje k poškodeniu mena a povesti Budovy, alebo jeho prítlačivosti ako obchodného centra a na základe písomného oznámenia Prenajímateľa je Nájomca povinný od takej reklamy upustiť, alebo ju ukončiť;
- 2.27. Žiadne vitríny alebo iné predmety nebudú umiestňované pred Budovou, alebo upevňované na Budovu zvonku, ani umiestňované do hál, chodieb či vestibulov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- 2.28. Úroveň hlasitosti hudby hranej v obchodoch podlieha schváleniu Prenajímateľom.

### **3. Prístup**

- 3.1. Chodníky, vstupné priestory, priechody, dvory, výtahy, vestibuly, schodiská, chodby a haly nebudú zahradzované či zaťažované bremenami zo strany Nájomcu ani ním využívané k inému účelu ako pre vstup do Predmetu nájmu a východ z Predmetu nájmu, a pre dodávku tovaru a zariadení urýchleným a účinným spôsobom za použitia výtahov a priechodov k tomuto účelu vymedzeným Prenajímateľom.

### **4. Vonkajšie časti budovy**

- 4.1. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nemožno na oknách ani dverách budovy inštalovať ani používať žiadne záclony, žalúzie, tienenie ani clony s výnimkou tých, ktoré zodpovedajú štandardom pre budovu určeným Prenajímateľom.

## **5. Označenie**

- 5.1. S výnimkou prípadov konkrétne upravených v Nájomnej zmluve platí, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nemožno na žiadne vonkajšie časti budovy vystavovať, farbou či nápisom inštalovať ani pripevňovať žiadne označenie, reklamy, oznámenie alebo iné písomné a obrazové označenie. Ak Nájomca poruší vyššie uvedené ustanovenie a odmietne vyššie uvedené odstrániť na základe zodpovedajúcej výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ môže vyššie uvedené odstrániť, bez toho aby niesol akúkoľvek zodpovednosť, a môže po Nájomcovi požadovať úhradu nákladov spojených s týmto odstránením.

## **6. Okná a dvere**

- 6.1. Vonkajšie okná a dvere, ktoré odrážajú alebo vpúšťajú svetlo a vzduch do budovy či hál, priechodov alebo ďalších verejných priestorov v budove Nájomca nebude zakrývať ani na nich inak zriaďovať žiadne prekážky.

## **7. Zakrývanie vzduchotechnických zariadení**

- 7.1. Na vstupy a výdychy klimatizácie nemožno umiestňovať žiadne predmety.

## **8. Vodovodná inštalácia**

- 8.1. Toalety, miestnosti pre upratovačov a ďalšie vodovodné inštalácie nemožno používať na iné účely, než k akým boli navrhnuté, a nemožno ich používať na ukladanie odpadov, kyselín ani iných látok. Všetky škody vzniknuté nesprávnym používaním týchto predmetov idú na ťarchu Nájomcu.

## **9. Poškodenie povrchov**

- 9.1. S výhradou ustanovení tejto Nájomnej zmluvy, Nájomca nesmie označovať značkami ani farbou žiadnu časť budovy ani v nej vŕtať či akokoľvek poškodzovať jej povrch. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nemožno uskutočňovať vŕtanie, jadrové vŕtanie ani inštaláciu káblov.

## **10. Horľavé látky**

- 10.1. Nájomca ani žiaden z jeho zamestnancov, zástupcov, návštevníkov alebo držiteľov povolení nesmie do Predmetu nájmu vnášať ani v nich prechovávať žiadne horľavé, zápalné alebo výbušné kvapaliny, chemikálie ani látky s výnimkou tých, ktoré súvisia s obvyklým užívaním kancelárskych priestorov.

## **11. Zámky a kľúče**

- 11.1. Nájomca je oprávnený na svoje vlastné náklady nainštalovať svoj vlastný vnútorný kontrolný systém (podľa užívateľského projektu), ktorý musí byť o.i. v súlade s predpismi na zabezpečenie protipožiarnej ochrany. Nájomca a Prenajímateľ budú vzájomne koordinovať nižšie uvedené činnosti vzhľadom k užívaniu daného systému.
- 11.2. Prenajímateľ si ponechá sadu všetkých kľúčov, ktoré Nájomcovi poskytne. Žiadne ďalšie zámky alebo zámkové závery žiadneho druhu nebudú umiestené na žiadnych dverách alebo oknách Nájomcu, ani sa nevykonajú žiadne zmeny u súčasných zámkov alebo ich mechanizmov, pokiaľ Nájomca neposkytne Prenajímateľovi príslušný kľúč alebo ich kombináciu s výnimkou prípadov výslovne uvedených v tejto Nájomnej zmluve.
- 11.3. Nájomca musí ku dňu ukončenia svojho nájmu vrátiť Prenajímateľovi všetky kľúče od skladových priestorov, kancelárií, toaliet a kombinácie akýchkoľvek kombinovaných zámkov, bezpečnostných schránok a trezorov nainštalovaných Nájomcom. V prípade straty ktoréhokoľvek z kľúčov poskytnutých Prenajímateľom na jeho vlastné náklady zaplatí Nájomca ich nadobudnutie.

## **12. Prevážaný náklad**

- 12.1. Všetka demontáž alebo prevážanie akýchkoľvek bezpečnostných schránok, nákladov, nábytku alebo neskladných materiálov akéhokoľvek druhu musí prebiehať spôsobom a v dobe, ktoré bude priebežne Prenajímateľ prijateľne určovať. Nájomca oznámi 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. Prenajímateľ si na základe uvedenej hmotnosti a obsahu daného predmetu vyhradzuje právo určiť alebo schváliť miesto, na ktoré budú také neskladné materiály alebo bezpečnostné schránky umiestnené.

## **13. Návštevníci**

- 13.1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo medzi 20:00 a 8:00 a po celú dobu sobôt, nediel a štátom uznaných sviatkov a dní pracovného pokoja vykázať z budovy všetky osoby, ktoré sa nepreukážu u pultu bezpečnostnej služby preukazom alebo povolením k vstupu vydaným Prenajímateľom alebo Nájomcom. Nájomca je zodpovedný za všetky osoby, ktorým bude preukaz vydaný na jeho žiadosť a bude zodpovedný Prenajímateľovi za každé konanie týchto osôb. Zmluvné strany môžu na základe dohody predĺžiť dobu počas ktorej nie je povinnosť osôb preukazovať sa u pultu bezpečnostnej služby, resp. iným spôsobom upraviť túto podmienku.

## **14. Údržba, opravy**

- 14.1. Nájomca oznámi Prenajímateľovi vopred všetky opravy, údržbu alebo stavebné práce, ktoré majú byť uskutočnené Nájomcom. Opravy a údržba zahŕňajú

stavebné práce (t.j. modernizáciu, generálne opravy, zámočnicke a bezpečnostné práce).

- 14.2. Ak má Nájomca predmet nájmu v priestoroch, ku ktorým je možný prístup iba cez zabezpečené priestory iných nájomníkov v Budove, musí Prenajímateľovi minimálne 48 hodín pred potrebným vstupom túto skutočnosť oznámiť a dodať menný zoznam a čísla občianskych preukazov pracovníkov pre povolenie vstupu. Prenajímateľ zabezpečí potrebný doprovod na náklady Nájomcu.
- 14.3. Nájomca, ani jeho zástupcovia, zamestnanci alebo dodávatelia nebudú v žiadnom prípade vstupovať do žiadnych technických prevádzok ani ich poškodzovať, upravovať alebo inak s nimi nakladať akýmkoľvek spôsobom, ktorý by mal na ne akýkoľvek vplyv.

## **15. Doba údržby**

- 15.1. Požiadavky Nájomcu budú prijímané na základe písomnej žiadosti v kancelárii budovy. Zamestnanci budovy nebudú uskutočňovať žiadne práce, ani vykonávať žiadne činnosti okrem ich obvyklých pracovných povinností, pokiaľ im nebudú poskytnuté zvlášťne pokyny pracovníkmi kancelárie Prenajímateľa.

## **16. Jedálenské služby**

- 16.1. S výnimkou prípadov zvlášť uvedených v tejto Nájomnej zmluve alebo na základe písomnej dohody s Prenajímateľom, Nájomca nesmie uskutočňovať žiadne činnosti spojené s varením, prevádzkou reštaurácie, jedálne alebo kaviarne za účelom predaja alebo jedálenských či nápojových služieb svojim zamestnancom alebo ostatným osobám, ani nesmie produkovať zápach alebo dovoliť, aby boli produkované pachy spôsobené varením alebo inými postupy alebo akýkoľvek neobvyklý alebo nepriateľný zápach, ktorý by sa širil v spoločných priestoroch budovy. Nájomca je oprávnený na svoj vlastný náklad a za predpokladu, že dodrží všetky príslušné požiadavky a ustanovenia tejto Nájomnej zmluvy, nainštalovať a prevádzkovať čajové kuchynky, kaviarenský kútik, predajné automaty iba za účelom užívania Nájomcom, jeho pracovníkmi, zamestnancami. Obchodnými zástupcami a návštevníkmi. Každá čajová kuchynka, kaviarenský kútik a predajný automat bude umiestnený, pokiaľ to bude nevyhnutné, na vodotesnej podložke a bude napojený na odpad. Tento zákaz sa nevzťahuje na predaj jedál, výživových doplnkov či nápojov obvykle podávaných v prevádzkach obdobného typu.

## **17. Vstup do Predmetu nájmu**

- 17.1. Nájomca má prístup to Predmetu nájmu 24 hodiny denne, 7 dní v týždni pri dodržaní nahlásenia potreby vstupu do prenajatého priestoru podľa článku 14.2.
- 17.2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu v prijateľnej dobe za účelom:
  - zistenia, či Nájomca dodržiava všetky svoje povinnosti a záväzky podľa tejto Nájomnej zmluvy;

- uskutočnenia opráv požadovaných Prenajímateľom podľa podmienok tejto Nájomnej zmluvy alebo uskutočnenia opráv v akýchkoľvek príslušných priestoroch alebo opráv spojených s dodávkou verejných služieb, alebo uskutočnenia opráv, zmien alebo technických zhodnotení v ktorejkoľvek časti budovy za predpokladu, že všetky tieto práce budú uskutočnené tak rýchlo a prijateľným spôsobom, ako to len bude možné, aby sa akékoľvek narušenie Nájomcu obmedzilo na čo najmenšiu možnú mieru. Nájomca je povinný tolerovať tieto práce v požadovanom rozsahu a nie je oprávnený znížiť nájomné ani realizovať právo zádržného alebo vznášať škodné nároky.

## **18. Odvoz komunálneho odpadu**

- 18.1. Komunálny odpad bude zhromažďovaný v príslušných uzavretých kontajneroch a tieto kontajnery budú vyprázdňované do odpadkových nádob určených na tento účel. V prípade, že bude Nájomca požadovať ďalšie odpadkové kontajnery musí ich objednať za odplatu od Prenajímateľa.

## **19. Dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov**

- 19.1. Budú dodržiavané všeobecne záväzné právne predpisy a rozhodnutia orgánov verejnej moci, najmä predpisy týkajúce sa požiarnej ochrany Budovy. Nájomca musí určiť jedného (1) zamestnanca na každých 400 m<sup>2</sup> prenajatých kancelárskych plôch ako "protipožiarnu službu". Budú aspoň dvaja (2) takto určení zamestnanci. Nájomca zaistí, aby sa tieto osoby zúčastnili školení pravidelne organizovaných Prenajímateľom, aby boli patrične oboznámení s tým, čo je treba urobiť na ochranu ľudských životov a majetku v prípade požiaru. Požiarne a evakuačné cvičenia sa budú usporadúvať v súlade s požiadavkami veliteľa Požiarneho zboru aspoň štyrikrát ročne.

## **20. Protipožiarne smernice**

- 20.1. Vo všetkých priestoroch garáží vrátane dvorov, prístupových ciest a priechodov pre peších je zakázané vstupovať s otvoreným ohňom, zakladať oheň a fajčiť. Skladovanie horľavých predmetov alebo kvapalín, ako napr. plyn, olej, nafta a vyprázdňovanie podobných kontajnerov je v Predmete nájmu zakázané. Olejom znečistené alebo masťné handry možno uskladňovať výlučne vo vzduchotesných, uzavretých a nehorľavých nádobách.