

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“)

DÁTUM

17.01.2012

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **TESCO STORES SR, a.s.**

so sídlom Kamenné námestie 1/A, 815 61 Bratislava

registrovaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa,
vložka č. 366/B

IČO: 31321828

IČ DPH: SK7020000317

zastúpená Kamilou Danišovou, na základe plnej moci

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**

Mamateyova 17, Bratislava 850 05

zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I,
oddiel Sa, vložka č. 3602/B

IČO: 35 937 874

IČ DPH: SK2022027040

Štatutárny orgán: MUDr. Marian Faktor, predseda predstavenstva

(ďalej len „**Nájomca**“)

Čl. 1 Definície

V tejto Nájomnej zmluve majú nasledovné výrazy nasledovné významy:

1.1 Centrum Tesco

- znamená Obchodná galéria Tesco Lamač v meste Bratislava – m. č. Karlova Ves, so súpisným číslom 6181 a 6210, ktorá je vybudovaná na pozemkoch s parc. č. 2541/21, 2541/22 a 2541/23 v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, zapísaných na liste vlastníctva č. 2369 vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, ohraničených na pláne, ktorý tvorí Prílohu 1/ tejto Nájomnej zmluvy, a budovy, ktoré sa v súčasnosti nachádzajú na týchto pozemkoch, alebo ktoré môžu byť priebežne postavené na týchto pozemkoch vrátane Spoločných priestorov a akýchkoľvek následných prístavieb alebo rozšírení takýchto budov.

- 1.2 **Nájomná zmluva** - znamená túto nájomnú zmluvu vrátane jej Príloh uzatvorenú medzi spoločnosťou TESCO STORES SR, a.s. ako Prenajímateľom a Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. ako Nájomcom
- 1.3 **Prenajímateľ** - znamená spoločnosť TESCO STORES SR, a.s. alebo akéhokoľvek jeho právneho nástupcu
- 1.4 **Nájomca** - znamená Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. alebo akéhokoľvek jej právneho nástupcu
- 1.5 **Deň začatia** - znamená dátum začatia Doby nájmu tak, ako je definovaný v Čl. 7;
- 1.6 **Doba nájmu** - znamená dobu trvania tejto Nájomnej zmluvy tak, ako je podrobnejšie definovaná v Čl. 7 tejto Nájomnej zmluvy
- 1.7 **Interné predpisy** - pravidlá a predpisy súvisiace s Centrom Tesco vydané Prenajímateľom tak, ako sú konkrétnejšie uvedené v Prílohe 2/ tejto Nájomnej zmluvy, ktoré môžu byť Prenajímateľom priebežne menené, za podmienky, že takáto zmena bude Nájomcovi oznámená vopred písomne
- 1.8 **Nájomné** - platby nájomcu podľa Čl. 8 a Čl. 9
- 1.9 **Základné nájomné** - súčin mesačného nájomného za 1 m² Priestorov dohodnutého v bode 8.1.2 a výmery Priestorov
- 1.10 **Rok obratu** - znamená bežné účtovné obdobie Nájomcu
- 1.11 **Prevádzková doba** - znamená sedem (7) dní v týždni od 09:00 hod. do 21:00 hod. od pondelka do nedele podliehajúc priebežným úpravám v súlade s Internými predpismi
- 1.12 **Priestory** - znamená maloobchodné nebytové priestory jednotky číslo SU 33, ktoré tvoria súčasť Centra Tesco, o výmere 75,90 metrov štvorcových tak, ako sú ohraničené v pláne v Prílohe 3/ tejto Nájomnej zmluvy (výmera Priestorov sa určuje zo zastavanej plochy a na odchýlky do 0,5 metra štvorcového sa neprihliada)
- 1.13 **Servisný rok** - každý kalendárny rok, pričom prvý Servisný rok je obdobím odo Dňa začatia do konca kalendárneho roka
- 1.14 **Služby** - plnenia spojené s užívaním Priestorov špecifikované v Čl. 11
- 1.15 **Náklady na správu centra** - náklady Prenajímateľa na Služby
- 1.16 **Poplatok za služby** - platba Nájomcu za Služby podľa Čl. 12
- 1.17 **Samostatne merateľné služby** - plnenia spojené s užívaním Priestorov špecifikované v Čl. 13
- 1.18 **Servisné média** - znamená všetky kolektory, prípojky, potrubia, odtoky, stoky, spalinovody, siete, kanály, vodiče, káble, vedenia, trubice a akékoľvek iné vodiace média
- 1.19 **Spoločné priestory** - všetky tie priestory Centra Tesco, ktoré nie sú špecificky prenajaté, alebo určené na prenájom, a tie priestory, ktoré sa majú priebežne spoločne užívať návštevníkmi Centra Tesco vrátane nasledovných:
- a) prístupové cesty, vstupné haly, plochy určené pre pohyb osôb, schodiská, pohyblivé schody, nákupné strediská, pasáže, priechody, chodníky pre chodcov, odpočívadlá a výstavné plochy;
 - b) požiarne únikové cesty a schodiská;
 - c) výťahy;
 - d) hygienické zázemie;
 - e) všetky parkoviská, obslužné plochy a služobné chodby;

- f) všetky trávniky a trávnaté plochy;
- 1.20 **Stanovené percento** - znamená 0 % (slovom nula percent) zo sumy Obratu za Rozhodné obdobie v zmysle Čl. 9 tejto Nájomnej zmluvy
- 1.21 **Stavebné úpravy** - výsledok stavebných prác v zmysle Čl. 4 tejto Nájomnej zmluvy špecifikované v Prílohe č. 4/ tejto Nájomnej zmluvy
- 1.22 **Stavebné výdavky** - výdavky Nájomcu v zmysle Čl. 4 tejto Nájomnej zmluvy
- 1.23 **Zariadenie prenajímateľa** - zariadenie Priestorov podľa Čl. 5 tejto Nájomnej zmluvy
- 1.24 **Obchodné aktivity** - činnosť tvoriaca účel nájmu Priestorov podľa Čl. 6 tejto Nájomnej zmluvy
- 1.25 **Index** - má význam uvedený v Čl. 8 tejto Nájomnej zmluvy

Čl. 2 Prenajatie

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Centra Tesco.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Priestory za podmienok uvedených v tejto Nájomnej zmluve.
- 2.3 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné.

Čl. 3 Predmet nájmu

- 3.1 Predmetom tejto Nájomnej zmluvy sú Priestory tak, ako sú definované vyššie.
- 3.2 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom Priestorov, že sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ich preberá do nájmu.

Čl. 4 Stavebné úpravy

- 4.1 Stavebné úpravy sú také úpravy Priestorov, ktoré:
- 4.1.1 budú výsledkom stavebných prác, bez ohľadu na to, či na ich vykonanie je podľa právnych predpisov potrebné stavebné povolenie alebo ohlásenie, alebo ich možno vykonať bez takýchto úkonov
- 4.1.2 technicky nie je možné oddeliť od Priestorov bez ich znehodnotenia ani ich dobre využiť na náhradný účel
- 4.2 Za stavebné úpravy sa považujú aj také samostatné veci alebo zariadenia, pri ktorých je splnená podmienka podľa bodu 4.1.2.
- 4.3 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor prípravy, realizácie a užívania stavebných úprav s právnymi predpismi, ani za ich rozpor s právami tretích osôb.
- 4.4 Stavebné úpravy sú súčasťou stavby vo vlastníctve Prenajímateľa.
- 4.5 Nájomca je oprávnený a zároveň povinný vykonať v Priestoroch stavebné úpravy, ktoré budú výsledkom stavebných prác uvedených v Prílohe č. 4/ (ďalej len „**Stavebné úpravy**“). Vykonania iných stavebných úprav Priestorov sa je Nájomca povinný bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zdržať.

- 4.6 Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi na schválenie najneskôr 15 dní pred ich použitím na účel, na ktorý sú určené:
- 4.6.1 dokumentáciu potrebnú pre realizáciu Stavebných úprav v stupni dokumentácie pre ohlásenie stavebnému úradu, žiadosť o vydanie stavebného a kolaudačného rozhodnutia, ak sa vyžadujú a realizačnej dokumentácie, ak sa nevyžadujú, alebo sa od nich odlišuje
 - 4.6.2 všetky žiadosti o povolenia, alebo zmenu povolení za účelom realizácie Stavebných úprav a ich užívania (najmä žiadosti o stavebné povolenia, zmenu stavby pred dokončením, kolaudačné rozhodnutia, povolenia zmeny v užívaní stavby, ktorá nie je spojená so zmenou stavby), vrátane takých úkonov, ktorými by v priebehu konania o takých úkonoch došlo k ich zmene
- 4.7 Dokumentáciu uvedenú v bode 4.6 je Nájomca oprávnený použiť na účel, na ktorý je určená, iba po predchádzajúcom písomnom schválení Prenajímateľom.
- 4.8 Nájomca je oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie Stavebných úprav, realizáciu Stavebných úprav a na povolenie na užívanie Priestorov so Stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil podľa tohto ustanovenia ani počas, ani po zániku tejto Nájomnej zmluvy.
- 4.9 Pri realizácii Stavebných úprav sa zmluvné strany dohodli, že stavebné práce Nájomca:
- 4.9.1 je povinný vykonávať od kedy ich možno vykonávať v súlade s platnými právnymi predpismi (právoplatné stavebné povolenie alebo oznámenie stavebného úradu, ak postačuje ohlásenie), inak odo dňa uzavretia tejto Nájomnej zmluvy
 - 4.9.2 vykonáva vo vlastnom mene, na vlastné náklady, riziko a vlastnú zodpovednosť
 - 4.9.3 vykonáva iba v čase od 21:00 hod. do 08:00 hod
- 4.10 Nájomca je povinný zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie na Stavebné úpravy najneskôr do Dňa začatia. Ak bude zrejmé, že túto povinnosť Nájomca nespĺní, Prenajímateľ je oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.
- 4.11 Prenajímateľ vyslovuje súhlas s výdavkami Nájomcu na realizáciu Stavebných úprav v rozsahu skutočne a účelne vynaložených nákladov na stavebný materiál a HSV (hrubá stavebná výroba) a PSV (pomocná stavebná výroba) práce bez DPH (ďalej len „**Stavebné výdavky**“). Nájomca je oprávnený uplatniť Stavebné výdavky do daňových nákladov. Prenajímateľ o Stavebné výdavky nezvýši vstupnú cenu prenajímaného majetku.
- 4.12 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi náklady vynaložené podľa bodu 4.11 najneskôr do 45 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavebné úpravy, ak sa vyžaduje, inak do 45 dní odo Dňa začatia. Na požiadanie je Nájomca povinný tieto náklady Prenajímateľovi preukázať.
- 4.13 Ak po ukončení tejto Nájomnej zmluvy Stavebné úpravy ostanú súčasťou stavby Prenajímateľa, Prenajímateľ je povinný nahradiť Nájomcovi Stavebné výdavky vo výške oznámenej Nájomcom Prenajímateľovi podľa bodu 4.12, po odpočítaní znehodnotenia Stavebných úprav, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku ich užívania, za ktoré znehodnotenie sa považuje výška odpisov na Stavebné výdavky do nákladov Nájomcu pri použití rovnomerného odpisovania.
- 4.14 Ak nájomca Stavebné výdavky Prenajímateľovi neoznámí alebo nepreukáže podľa bodu 4.12 platí, že sa nároku na ich úhradu podľa bodu 4.13 po ukončení tejto Nájomnej zmluvy vzdal.
- 4.15 Nájomca je povinný zdržať sa zriadenia vlastných zariadení určených na pripojenie za účelom odberu akýchkoľvek médií do Priestorov. Prípojky na odber médií sú vždy vo vlastníctve Prenajímateľa.

- 4.16 Nájomca je povinný vykonávať potrebnú údržbu a opravy Stavebných úprav na vlastné náklady, ktoré je oprávnený uplatňovať do daňových výdavkov a plniť všetky zákonné povinnosti súvisiace s ich užívaním.
- 4.17 V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto článku je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.

Čl. 5 Zariadenie Prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať Priestory Nájomcovi so zariadením Prenajímateľa uvedeným v Prílohe 5/ (ďalej len „**Zariadenie prenajímateľa**“).
- 5.2 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za užívanie Zariadenia prenajímateľa Nájomcom v rozpore s právnymi predpismi.
- 5.3 Nájomca je povinný:
- 5.3.1 užívať Zariadenie prenajímateľa iba na účely, na ktoré je určené
 - 5.3.2 udržiavať Zariadenie prenajímateľa na vlastné náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, na účel na ktorý je určené, tak aby nedochádzalo k jeho znehodnocovaniu viac ako v rozsahu bežného opotrebenia
 - 5.3.3 nahradiť Zariadenie prenajímateľa na vlastné náklady zariadením rovnakého druhu v prípade jeho straty alebo zničenia

Čl. 6 Účel nájmu

- 6.1 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Priestory na účel prevádzkovania administratívnych činností – činnosť expozitúry (ďalej len „**Obchodné aktivity**“).
- 6.2 Nájomca je povinný vykonávať v Priestoroch Obchodné aktivity odo Dňa začatia po celú Dobu nájmu, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.
- 6.3 Nájomca nesmie zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.
- 6.4 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor užívania Priestorov s právnymi predpismi.
- 6.5 Nevykonávanie Obchodných aktivít v Priestoroch z dôvodov na strane Nájomcu nie je dôvodom na neplatenie Nájomného, ani platieb na Poplatok za služby a platieb za Samostatne merateľné služby.

Čl. 7 Doba nájmu

- 7.1 Nájomná zmluva nadobúda platnosť k dátumu jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení („**Deň začatia**“), pričom táto Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu neurčitú až do jej ukončenia v zmysle Čl. 22 tejto Nájomnej zmluvy („**Doba nájmu**“).

Čl. 8 Základné nájomné

- 8.1 Základné nájomné je dohodnuté:
- 8.1.1 odo dňa uzavretia tejto Nájomnej zmluvy do Dňa začatia vo výške 0,- EUR bez DPH za Priestory mesačne
 - 8.1.2 odo Dňa začatia vo výške 32,- EUR bez DPH za 1 m² Priestorov mesačne, Základné nájomné za Priestory ročne spolu je 29 145,60 EUR
- 8.2 Nájomca je povinný platiť Základné nájomné mesačne do 25. dňa kalendárneho mesiaca za tento mesiac na účet v banke, uvedený v poslednej faktúre, ktorú podľa tejto Nájomnej zmluvy prevzal od Prenajímateľa. Uvedený deň je na účely DPH zmluvnými stranami dohodnutý ako deň vzniku daňovej povinnosti.
- 8.3 Ak Deň začatia nepripadá na prvý deň kalendárneho mesiaca, Základné nájomné podľa bodu 8.1.2 odo Dňa začatia do konca kalendárneho mesiaca je Nájomca povinný zaplatiť na základe faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Pri platbách Základného nájomného podľa bodu 8.1.1 sa ustanovenie predchádzajúcej vety použije obdobne.
- 8.4 Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie Základného nájomného podľa bodu 8.2 riadnu faktúru do 10.dňa kalendárneho mesiaca.
- 8.5 Ak Nájomca preukáže, že Prenajímateľa na nedoručenie faktúry na zaplatenie Základného nájomného podľa bodu 8.2 písomne upozornil, Prenajímateľ je povinný odoslať Nájomcovi faktúru na zaplatenie Základného nájomného v lehote splatnosti nájomného opakovane, alebo vystaviť a odoslať Nájomcovi faktúru k platbe Základného nájomného dodatočne po jeho zaplatení.
- 8.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Základné nájomné s DPH.
- 8.7 Úrok z omeškania je dohodnutý vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 9 Obratové nájomné

- 9.1 Obratové nájomné je kladný rozdiel medzi Stanoveným percentom z obratu Nájomcu v prevádzke za rozhodné obdobie a Základným nájomným za rozhodné obdobie. Obratové nájomné nájomcu je 0,-EUR, preto nebude Prenajímateľom účtované.

Čl. 10 Zábezpeka

- 10.1 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi do 15 dní od uzavretia tejto Nájomnej zmluvy zábezpeku, ktorá sa rovná Základnému nájomnému za jeden mesiac s DPH a Poplatku za služby podľa bodu 12.1 s DPH za jeden mesiac, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.
- 10.2 Pri uzavretí tejto Nájomnej zmluvy je zábezpeka vo výške 3 621,34 EUR.
- 10.3 Ak sa zvýši sadzba dane na účely DPH, Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi ďalšiu zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou zábezpekou rovnala sume určenej podľa bodu 10.1 s DPH v zvýšenej sadzbe.
- 10.4 Prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku na započítanie so splatnými pohľadávkami voči Nájomcovi.
- 10.5 V prípade, že Prenajímateľ použije zábezpeku, Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou zábezpekou rovnala

sume určenej podľa tohto článku a to v lehote 14 dní od oznámenia Prenajímateľa o započítaní zábezpeky alebo jej časti podľa bodu 10.4, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.

- 10.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nevyčerpaná časť zábezpeky sa ku dňu zániku tejto Nájomnej zmluvy započítava na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do zániku tejto Nájomnej zmluvy. Nárok na vydanie zostatku zábezpeky vzniká Nájomcovi dňom zániku tejto Nájomnej zmluvy.

Čl. 11 Plnenia spojené s užívaním Priestorov

- 11.1 Plnenia spojené s užívaním Priestorov sú plnenia Prenajímateľa v záujme riadneho užívania Centra Tesco Nájomcom, vrátane riadnej správy Centra Tesco, ktorá je v záujme Nájomcu.

- 11.2 Plnenia spojené s užívaním Priestorov sú:

11.2.1 údržba, opravy, upratovanie a vymaľovanie Centra Tesco a Spoločných priestorov

11.2.2 údržba, opravy, revízie a v prípade potreby obnova:

- a) akéhokoľvek zariadenia v Centre Tesco napríklad ústredného kúrenia, klimatizácie, vetrania a boilerov na teplú vodu, prístrojov a inštalácie Servisných médií v Centre Tesco alebo súvisiacich Centrom Tesco, ktoré sú dostupné na užívanie alebo používanie viac ako jedným nájomcom Centra Tesco spolu s Prenajímateľom a nájomcami ostatných častí Centra Tesco v Spoločných priestoroch alebo slúžiace v prospech Spoločných priestorov
- b) protipožiarneho zabezpečovacieho systému a zariadení na odstraňovanie a ohlasovanie požiaru a iného požiarotechnického zariadenia spoločného pre Centrum Tesco, vrátane všetkých postrekovačov (sprinklerov), hadíc a suchých stúpačiek a všetkých prác potrebných na to, aby boli splnené všetky odporúčania príslušného orgánu v súvislosti s protipožiarными opatreniami a akékoľvek požiadavky poisťovní Prenajímateľa
- c) akéhokoľvek vybavenia vrátane alarmov, brán, bariér, kontrolných prostriedkov, oplotenia a osvetlenia a bezpečnostných služieb kvôli bezpečnosti Centra Tesco
- d) mechanických zariadení a akéhokoľvek ústredného kúrenia, klimatizácie, vetrania a boilerov na teplú vodu, zariadenia a prístrojov Centra Tesco

11.2.3 osvetlenie Spoločných priestorov

11.2.4 obhospodarovanie, údržba, opravy, prestavba, obnova, umývanie a čistenie stien, zábradlí a akýchkoľvek dvorov, ciest, chodníkov, tratí, vonkajších únikových ciest pre prípad požiaru alebo inej naliehavej situácie a Servisných médií, ktoré sú k dispozícii na užívanie či používanie osobami, ktoré sa zdržujú v Centre Tesco, vrátane takých, ktoré sa užívajú spolu s užívateľmi akéhokoľvek príslušného alebo susediaceho majetku

11.2.5 všeobecné riadenie Centra Tesco, či už bude takéto riadenie vykonávané Prenajímateľom, zamestnancami Prenajímateľa, externou manažérskou spoločnosťou alebo odbornými poradcami či konzultantmi alebo takými inými prostriedkami, ktoré môže Prenajímateľ podľa primeraného uváženia považovať za vhodné

11.2.6 bezpečnostná služba v rozsahu Interných predpisov

- 11.2.7 zamestnávajúce personálu na účely záležitostí uvedených v tejto Nájomnej zmluve alebo akýmkoľvek spôsobom súvisiace s uvedenými záležitosťami alebo na bezpečnostné účely, či účely údržby majetku
 - 11.2.8 poskytovanie kúrenia a/alebo klimatizácie Centru Tesco a odvádzanie odpadových vôd do kanalizácie
 - 11.2.9 odvoz alebo likvidácia odpadu a odpratávanie snehu
 - 11.2.10 dodávanie Samostatne merateľných služieb do Priestorov
 - 11.2.11 poistenie Centra Tesco vrátane Priestorov, ale nie vecí nachádzajúcich sa v Priestoroch
 - 11.2.12 všeobecná propagácia Centra Tesco vrátane reklamy v médiách, mimoriadnych aktivít, dekorácií na Vianoce a iných sezónnych udalostí
 - 11.2.13 autobusová alebo iná vhodná doprava pre zákazníkov Centra Tesco, ak to Prenajímateľ považuje za vhodné
 - 11.2.14 prevádzka detského kútika, ktorý môže byť k dispozícii pre zákazníkov Centra Tesco, ak to Prenajímateľ považuje za vhodné
 - 11.2.15 vykonávanie prác alebo poskytovanie služieb akéhokoľvek druhu, ktoré bude Prenajímateľ považovať za potrebné na účely údržby Centra Tesco alebo zdokonalenia služieb Centra Tesco a akékoľvek iné služby poskytované Prenajímateľom vhodne v prospech Centra Tesco
- 11.3 Dodávka tepla priamo do Priestorov nie je predmetom Služieb.

Čl. 12 Poplatok za služby

- 12.1 Nájomca sa bude podieľať na Nákladoch na správu centra Poplatkom za služby vo výške 7,76 EUR bez DPH za 1 m² Priestorov mesačne.
- 12.2 Platby na Poplatok za služby je Nájomca povinný platiť mesačne do 25. dňa kalendárneho mesiaca za tento mesiac.
- 12.3 Faktúry na platby na Poplatok za služby a nedoplatok na Poplatku za služby budú vystavené s DPH.
- 12.4 Ustanovenia Čl. 8 o úroku z omeškania, splatnosti Základného nájomného, vystavovaní faktúr a platbách odo Dňa začatia do konca kalendárneho mesiaca sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Čl. 13 Samostatne merateľné služby

- 13.1 Samostatne merateľné služby sú dodávka elektriny, vody a plynu priamo do Priestorov.
- 13.2 Podružné meradlá nainštaluje Nájomca do Dňa začatia na svoje náklady na Prenajímateľom určenom mieste, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.
- 13.3 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby podružné meradlá boli kalibrované a opatrené platnou národnou overovacou značkou a namontované v súlade so zákonom č. 142/2000 Z.z., v znení neskorších predpisov, k tomu oprávnenou osobou a písomné doklady o označení a kalibrácii meradiel boli odovzdané aj Prenajímateľovi.

- 13.4 Platby za Samostatne merateľné služby sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi do 21 dní od vystavenia faktúry Nájomcovi po vyúčtovaní služby Prenajímateľovi od jej dodávateľa, a to vo výške podľa skutočnej spotreby bez DPH, ktorá bude určená podľa podružného meradla. Deň vzniku daňovej povinnosti na účely DPH je deň vyhotovenia faktúry.
- 13.5 Platby za samostatne merateľné služby nie sú súčasťou Poplatku za služby.

Čl. 14 Postúpenie a podnájom

- 14.1 Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nemôže postúpiť svoje práva a povinnosti z tejto Nájomnej zmluvy, ani prenechať Priestory do podnájmu, ani ich alebo ich časť inak zaťažiť. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený od Nájomnej zmluvy odstúpiť.

Čl. 15 Ďalšie záväzky Nájomcu

Okrem ostatných záväzkov Nájomcu stanovených v tejto Nájomnej zmluve sa Nájomca zaväzuje k nasledovnému:

Záväzky Nájomcu vo vzťahu k interným predpisom:

- 15.1 Nájomca je povinný:
- 15.1.1 nakladať s Priestormi v súlade s Internými predpismi so starostlivosťou dobrého hospodára a vo všetkých ohľadoch dodržiavať všetky normy uvedené v Interných predpisoch
 - 15.1.2 zabezpečiť, aby každý z jeho zamestnancov dodržiaval Interné predpisy počas celej Doby nájmu
 - 15.1.3 dodržiavať pri užívaní Priestorov poriadok a rozumné pravidlá správania sa
- pričom ak Nájomca nesplní svoje povinnosti vyplývajúce z bodu 15.1 tejto Nájomnej zmluvy ani do 30 dní od doručenia tretej písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť. Plnenie povinností môže Prenajímateľ od Nájomcu vyžadovať, ak Nájomcovi preukázateľne odovzdá dotknuté Interné predpisy, dodržiavanie ktorých vyžaduje alebo bude vyžadovať.

Záväzky Nájomcu vo vzťahu k údržbe a opravám:

- 15.2 Okrem povinností podľa Interných predpisov, je Nájomca povinný:
- 15.2.1 vykonávať bežnú údržbu a opravy Priestorov s nákladmi do 500,- EUR bez DPH na jednotlivú údržbu alebo opravu na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu Priestorov viac ako v rozsahu bežného opotrebenia
 - 15.2.2 vykonať bez zbytočného odkladu každú opravu a všetky úkony potrebné na uvedenie do pôvodného stavu v prípade poškodenia priestorov alebo Centra Tesco jeho činnosťou alebo okolnosťami, za ktoré zodpovedá Nájomca; inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť
 - 15.2.3 oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv alebo údržby Priestorov, ktoré má znášať Prenajímateľ, bez zbytočného odkladu

- 15.2.4 umožniť Prenajímateľovi v primeranej lehote vstup, kontrolu a prehliadku Priestorov, preskúmanie ich stavu a vypracovanie zoznamu vecí nachádzajúcich sa v Priestoroch
- 15.3 Pokiaľ budú pri kontrole Priestorov Prenajímateľom zistené porušenia záväzkov, vady, zlý stav, odstránenie Zariadenia prenajímateľa alebo neoprávnené stavebné úpravy Priestorov, za ktoré zodpovedá Nájomca, potom Nájomca na výzvu Prenajímateľa uskutoční bez zbytočného odkladu primerane k spokojnosti Prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca akékoľvek opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré bude Prenajímateľ požadovať.
- 15.4 Pokiaľ Nájomca nesplní výzvu Prenajímateľa podľa bodu 15.3, Prenajímateľ môže do Priestorov vstúpiť a také opravy, práce, výmeny alebo odstránenia vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Nájomca uhradí Prenajímateľovi na požiadanie akékoľvek výdavky vzniknuté pri tom Prenajímateľovi spolu s úrokmi z omeškania, odo dňa uskutočnenia výdavku do dňa zaplatenia príslušnej čiastky Prenajímateľovi.

Závazky Nájomcu vo vzťahu bezpečnostným a požiarnym poplašným zariadeniam, vzduchotechnike a k špeciálnym predpisom:

- 15.5 Nájomca umožní riadne povereným pracovníkom a zástupcom Prenajímateľa a ktorejkoľvek bezpečnostnej agentúry, ktorá zodpovedá za údržbu systémov zabezpečujúcich Centrum Tesco pred vlámaním a požiarom, aby po upozornení v dostatočnom časovom predstihu vstupovali v bežnej prevádzkovej dobe Centra Tesco do Priestorov za účelom kontroly, preskúšania, servisu a údržby takých systémov s tým, že Prenajímateľ vyvinie všetko úsilie, aby také osoby obmedzili užívanie Priestorov Nájomcom len v nevyhnutnej miere.
- 15.6 Nájomca umožní riadne povereným pracovníkom Prenajímateľa a ktorejkoľvek bezpečnostnej agentúry vstup do Priestorov v potrebnom rozsahu v prípade:
- 15.6.1 spustenia poplašného zariadenia proti vlámaniu (avšak iba v sprievode polície SR)
 - 15.6.2 požiaru alebo v prípade preverenia požiaru
 - 15.6.3 havárie vody
 - 15.6.4 v obdobných naliehavých prípadoch
- 15.7 Nájomca bude udržiavať a zabezpečovať opravy akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia a požiarotechnického zariadenia nainštalovaného v Priestoroch, ak nejde o zariadenie, ktorého údržbu a opravy zabezpečuje Prenajímateľ. Nájomca neumiestni v Priestoroch žiadne zariadenie ani vybavenie, ktoré by malo slúžiť ako rozšírenie bezpečnostného alebo protipožiarneho systému Centra Tesco a malo by byť na taký systém napojené, než zariadenie a vybavenie, ktoré je so zariadením týchto systémov zlučiteľné. Nájomca sa na bezpečnostné a protipožiarne poplašné zariadenie Centra Tesco nenapojí bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.
- 15.8 Nájomca je povinný zdržať sa všetkého, čo by nepriaznivo ovplyvňovalo systém a zariadenia vzduchotechniky, kúrenia a odsávania obsluhujúci Spoločné priestory, alebo ktorúkoľvek inú časť Centra Tesco, alebo čo by dodatočne zaťažilo tento systém.
- 15.9 Nájomca je povinný pri užívaní Priestorov dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygienické predpisy.
- 15.10 Nájomca si v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. zabezpečuje akékoľvek povinnosti na úseku ochrany pred požiarom v zmysle citovaného zákona a súvisiacich vykonávacích právnych predpisov samostatne.

- 15.11 Prenajímateľ a Nájomca zriaďujú spoločnú ohlasovňu požiarov v zmysle § 15 ods.2) vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ktorá je umiestnená v hale Centra Tesco a slúži pre zmluvné strany a iné osoby, s ktorými sa na tom dohodne Prenajímateľ. Za zabezpečenie označenia, nepretržitej služby, za vybavenie a za uloženie potrebnej dokumentácie podľa vyhlášky uvedenej v tomto bode zodpovedá Prenajímateľ. Za dodanie dokumentácie, ktorá sa má uložiť podľa predchádzajúcej vety Prenajímateľovi zodpovedá Nájomca.

Čl. 16 Prevádzková doba

- 16.1 Nájomca je povinný mať Priestory otvorené na vykonávanie Obchodných aktivít a vykonávať v Priestoroch Obchodné aktivity v celom rozsahu Prevádzkovej doby, s výnimkou prípadov:
- 16.1.1 kedy v tom môže byť Nájomcovi bránené z dôvodu zničenia alebo poškodenia Priestorov alebo Centra Tesco z akejkoľvek príčiny, ktorú nemôže Nájomca ovplyvniť
 - 16.1.2 kedy je to nevyhnutné pre čo najrýchlejšie uskutočnenie akýchkoľvek veľkých opráv, zmien alebo prístavieb Priestorov
 - 16.1.3 kedy sa tak vyžaduje za účelom inventarizácie a kontroly v rámci bežného obchodovania (v takom prípade nebudú Priestory zatvorené na dobu dlhšiu ako 3 po sebe idúce dni raz za kalendárny rok a ani počas sviatkov a iných príležitostí, kedy tak Prenajímateľ určí v Interných predpisoch)
 - 16.1.4 kedy je to potrebné za účelom uskutočnenia preukázateľných opráv (v takom prípade budú Priestory zatvorené iba počas doby primeranej vzhľadom k povahe príslušnej opravy)
 - 16.1.5 kedy by to bolo nezákonné, z dôvodov nespôsobených nájomcom
 - 16.1.6 kalendárnych dní, ktoré sú v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky štátnymi sviatkami
- 16.2 Nájomca neotvorí Priestory k obchodovaniu mimo Prevádzkovej doby.
- 16.3 Nájomca bude plniť rozumné nariadenia Prenajímateľa týkajúce sa hodín a doby, kedy bude ktorákoľvek časť Spoločných priestorov uzavretá pre obsluhu, upratovanie, nové vymalovanie alebo z iného rozumného dôvodu.

Čl. 17 Poistenie Nájomcu

- 17.1 Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním Priestorov Nájomcom a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb.
- 17.2 V prípade, že Prenajímateľovi vznikne škoda spočívajúca v uložení akejkoľvek sankcie v dôsledku porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov alebo zmluvných povinností zo strany Nájomcu, Nájomca ju je povinný Prenajímateľovi nahradiť, vrátane nákladov, ktoré Prenajímateľ vynaložil v súvislosti s konaniami, ktoré sa proti nemu preto viedli.
- 17.3 Nájomca je povinný poistiť sa a byť poistený počas celej doby platnosti tejto Nájomnej zmluvy s limitom poistného plnenia minimálne 33 193,92 EUR, a to:
- 17.3.1 pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone jeho činnosti

17.3.2 pre prípad zodpovednosti za škodu podľa tejto Nájomnej zmluvy, vrátane škody na Priestoroch

inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.

- 17.4 Nájomca oznámi Prenajímateľovi neodkladne každú poistnú udalosť vzťahujúcu sa k Priestorom.
- 17.5 Nájomca sa zaväzuje uzavrieť na svoje náklady poistnú zmluvu, predmetom ktorej bude poistenie škody na majetku vrátane ušlého zisku, ktoré mu môžu vzniknúť pri užívaní Priestorov z dôvodov všetkých bežne poisťovaných rizík. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody, ktoré mohli byť kryté z takého poistenia.
- 17.6 Nájomca nebude oprávnený na žiadne zníženie alebo pozastavenie hradenia Nájomného alebo Poplatku za služby v prípade, že by došlo k obmedzeniu či prerušeniu užívania Priestorov z dôvodu okolností vylučujúcich zodpovednosť podľa Obchodného zákonníka. Má sa za to, že Prenajímateľ v takých prípadoch neporušuje svoje záväzky vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy.

Čl. 18 Ďalšie záväzky Prenajímateľa

- 18.1 Okrem ostatných záväzkov Prenajímateľa stanovených v tejto Nájomnej zmluve, za podmienok uvedených v Interných predpisoch, sa týmto Prenajímateľ zaväzuje k nasledovnému:
- 18.1.1 zabezpečiť pokojné a nerušené užívanie Priestorov Nájomcom s tým, že Prenajímateľ bude vždy oprávnený vykonávať práce na ostatných častiach Centra Tesco ako súčasť pokračujúcej údržby, zamedzovania vzniku škôd a ich nebezpečenstva, rozvoja a rozširovania Centra Tesco, pričom v prípade týchto prác bude záväzok Prenajímateľa podľa tohto bodu obmedzený na povinnosť poskytnúť primerané predchádzajúce oznámenie o týchto prácach Nájomcovi a vykonať všetky primerané kroky na minimalizovanie nepriaznivých účinkov na užívanie Priestorov Nájomcom, ktoré môžu byť spôsobené takýmito prácami
- 18.1.2 zabezpečovať údržbu a opravy Priestorov, na ktorých vykonanie nie je povinný Nájomca
- 18.1.3 poskytnúť Nájomcovi, jeho zamestnancom, zástupcom a iným oprávneným osobám voľný, nerušený a neprerušovaný prístup do Priestorov a tam, kde to bude vyžadované, nevýhradný prístup do Centra Tesco
- 18.1.4 povoliť Nájomcovi a jeho zamestnancom nevýhradné užívanie parkovacích zariadení pre personál za predpokladu dodržiavania takých podmienok a obmedzení, ktoré môže Prenajímateľ určiť podľa svojho vlastného uváženia

Čl. 19 Záruky Prenajímateľa

- 19.1 Prenajímateľ prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto Nájomnej zmluvy je akciovou spoločnosťou, ktorá bola riadne založená a vznikla zápisom do obchodného registra podľa právneho poriadku Slovenskej republiky a je výlučným vlastníkom Centra Tesco.

Čl. 20 Záruky Nájomcu

- 20.1 Nájomca prehlasuje, že je právnickou osobou v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

- 20.2 Nájomca má oprávnenie na vykonávanie Obchodných aktivít špecifikovaných v bode 6.1 tejto Nájomnej zmluvy, ako aj všetky prípadné povolenia, ktoré sú pre ich výkon potrebné a je povinný udržiavať ich v platnosti počas celej Doby nájmu, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.
- 20.3 Nájomca je oprávnený uzavrieť Nájomnú zmluvu a zaviazat' sa k plneniu všetkých záväzkov v Nájomnej zmluve obsiahnutých.
- 20.4 Nájomca sa zaväzuje informovať Prenajímateľa do 7 dní odo dňa rozhodujúceho pre vznik povinnosti o:
 - 20.4.1 zmenách údajov týkajúcich sa Nájomcu zapísaných v obchodnom registri
 - 20.4.2 zmenách adresy pre doručovanie písomností
 - 20.4.3 svojej registrácii pre DPH a o jej každej zmene
 - 20.4.4 podaní návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie na Nájomcu a jeho dôvode, ak je návrh podávaný Nájomcom; o zrušení Nájomcu so vstupom do likvidácie a jeho dôvode; o začatí konkurzného alebo reštrukturalizačného konania voči Nájomcovi; v týchto prípadoch je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť
 - 20.4.5 zmenách vo vlastníckej štruktúre Nájomcu, alebo podstatných zmenách vo vlastníckej štruktúre osôb ovládajúcich Nájomcu, alebo osôb ovládaných Nájomcom; v týchto prípadoch je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť

Čl. 21 Ukončenie nájmu

- 21.1 Táto Nájomná zmluva zanikne:
 - 21.1.1 dňom určeným v dohode zmluvných strán o ukončení Nájomnej zmluvy
 - 21.1.2 doručením odstúpenia od Nájomnej zmluvy opačnej strane v prípadoch uvedených v tejto zmluve alebo v zákone
 - 21.1.3 uplynutím výpovednej doby pri výpovedi
 - 21.1.4 dňom vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu, bod 22.4.1 sa použije obdobne
- 21.2 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Nájomnej zmluvy aj v týchto prípadoch:
 - 21.2.1 Nájomca mešká s úhradou peňažného záväzku podľa tejto Nájomnej zmluvy viac ako 30 dní
 - 21.2.2 Nájomca neodstráni závažné porušovanie nepeňažnej povinnosti podľa tejto Nájomnej zmluvy ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej Prenajímateľom v písomnej výzve na splnenie porušovanej povinnosti
- 21.3 Nájomca je oprávnený vypovedať túto Nájomnú zmluvu z akéhokoľvek dôvodu.
- 21.4 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z akéhokoľvek dôvodu.
- 21.5 Výpovedná doba je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
- 21.6 Zmluvné strany sa dohodli, že zmena vlastníctva Priestorov alebo Centra Tesco, alebo akejkolvek jeho časti, nie je dôvodom na ukončenie tejto Nájomnej zmluvy ani z jednej strany.

Čl. 22 Práva a povinnosti pri zániku Nájomnej zmluvy

- 22.1 Prenajímateľ je pri zániku Nájomnej zmluvy oprávnený rozhodnúť, či Stavebné úpravy celkom alebo z časti ostanú súčasťou Priestorov, alebo nie.
- 22.2 Povinnosťami pri zániku Nájomnej zmluvy sa rozumejú:
- 22.2.1 ak Prenajímateľ rozhodne, že Stavebné úpravy nezostanú súčasťou Priestorov, povinnosť Nájomcu vypratať Priestory a odstrániť z nich Stavebné úpravy a ak tak Prenajímateľ rozhodne, tak aj Zariadenie prenajímateľa
- 22.2.2 ak Prenajímateľ rozhodne, že Stavebné úpravy zostanú súčasťou Priestorov, tak povinnosti Nájomcu podľa bodu 22.2.1, okrem povinnosti odstrániť z Priestorov Stavebné úpravy celkom alebo z časti určenej Prenajímateľom
- 22.3 Ak Nájomná zmluva zanikne uplynutím Doby nájmu alebo výpoveďou, Nájomca je povinný:
- 22.3.1 splniť Povinnosti pri zániku Nájomnej zmluvy najneskôr v posledný deň Doby nájmu, alebo výpovednej doby
- 22.3.2 prestať užívať Priestory na vykonávanie Obchodných aktivít najneskôr v deň nasledujúci poslednému dňu Doby nájmu, alebo výpovednej doby
- 22.4 Ak Nájomná zmluva zanikne odstúpením, Nájomca je povinný:
- 22.4.1 splniť Povinnosti pri zániku Nájomnej zmluvy do 30 dní od doručenia odstúpenia opačnej strane, alebo v kratšej lehote určenej Prenajímateľom, ak bude primeraná obsahu povinností Nájomcu
- 22.4.2 prestať užívať Priestory na vykonávanie Obchodných aktivít najneskôr v deň nasledujúci po dni doručenia odstúpenia opačnej strane
- 22.5 Povinnosti pri zániku Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný splniť na vlastné náklady, ktoré mu Prenajímateľ nie je povinný nahradiť.
- 22.6 Ak má pri ukončení Nájomnej zmluvy Nájomca voči Prenajímateľovi dlhy, Prenajímateľ môže pri ukončení Nájomnej zmluvy určiť, že Nájomca nie je oprávnený Priestory vypratať a môže na veci v Priestoroch uplatniť záložné a zádržné právo podľa právnych predpisov občianskeho práva a pri výkone záložného práva aj predkupné právo podľa tejto Nájomnej zmluvy.
- 22.7 Ak Nájomca Povinnosti pri zániku tejto Nájomnej zmluvy nespĺní v lehotách určených podľa tohto článku, Prenajímateľ je oprávnený splniť ich na náklady a riziko Nájomcu svojpomocne, alebo prostredníctvom tretej osoby. Veci Nájomcu je Prenajímateľ povinný uložiť do úschovy, alebo uschovať inak. Ak o ne Nájomca neprejaví záujem do troch mesiacov od zániku Nájomnej zmluvy, alebo v tejto lehote neprevezme povinnosť platiť úschovné, Prenajímateľ je podľa povahy oprávnený veci Nájomcu predať za obvyklú cenu, alebo sa o ne prestať starať. Po uspokojení všetkých svojich nárokov Prenajímateľ zvyšnú časť sumy získanej za predaj vecí Nájomcu vydá Nájomcovi, len čo ho o to požiada.

Čl. 23 Zmluvné pokuty

- 23.1 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR za porušenie povinností:
- 23.1.1 dodržiavania prevádzkovej doby podľa bodu 16.1, a to za každý deň, v ktorom porušil Prevádzkovú dobu

- 23.1.2 inštalovať podružné meradlá podľa bodu 13.2, a to za každý deň omeškania
- 23.1.3 zabezpečenia kolaudačného rozhodnutia v lehote podľa bodu 4.10, a to za každý deň omeškania
- 23.2 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške Základného nájomného za dva mesiace bez DPH v prípade že:
 - 23.2.1 je v omeškaní s úhradou Základného nájomného podľa tejto Nájomnej zmluvy viac ako 30 dní
 - 23.2.2 užíva Priestory na iný účel ako je dohodnutý v Čl. 6 bez súhlasu Prenajímateľa
 - 23.2.3 porušil povinnosť zdržania sa konania podľa bodu 15.8
 - 23.2.4 porušil povinnosť oznámenia skutočností podľa bodu 20.4.4
 - 23.2.5 porušil povinnosti mlčanlivosti, ochrany názvu a dobrého mena Prenajímateľa podľa Čl. 26
 - 23.2.6 poruší povinnosť použitia dokumentácie súvisiacej so Stavebnými úpravami iba po schválení Prenajímateľom podľa bodu 4.7
- 23.3 Ak nie je dohodnutá iná zmluvná pokuta, Nájomca je v prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti podľa Nájomnej zmluvy viac ako 30 dní povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku peňažnej povinnosti, so zaplatením ktorej je Nájomca v omeškaní.
- 23.4 Pri omeškaní so splnením Povinností pri zániku Nájomnej zmluvy alebo vykonávaní Obchodných aktivít v Priestoroch po zániku Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:
 - 23.4.1 súčtu nároku Nájomcu na náhradu Stavebných výdavkov podľa bodu 4.13 a Základného nájomného za dva mesiace bez DPH, v prípade porušenia povinnosti podľa bodu 22.3.1 alebo 22.4.1
 - 23.4.2 Základného nájomného za dva mesiace bez DPH, v prípade porušenia povinnosti podľa bodu 22.3.2 alebo 22.4.2, za každých začatých 5 dní porušovania takých povinností
- 23.5 Zmluvné pokuty podľa Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi aj pokiaľ porušenie zmluvnej povinnosti nezavinil.
- 23.6 Povinnosť zaplatenia žiadnej zmluvnej pokuty za porušenie povinnosti Nájomcu podľa tejto Nájomnej zmluvy sa nedotýka plnenia povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou, ani nároku Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu porušením takej povinnosti vznikla.
- 23.7 Povinnosť zaplatenia zmluvnej pokuty podľa tejto Nájomnej zmluvy pre porušenie tej istej povinnosti môže vzniknúť aj opakovane.

Čl. 24 Reklamy a označenia

- 24.1 Nájomca nesmie umiestniť žiadne označenia, plakety, alebo realizovať žiadne reklamy na vonkajšej strane Priestorov, alebo inde v Centre Tesco, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.
- 24.2 Označenia Nájomcu, ktoré budú umiestnené pri vchode do Centra Tesco, alebo inde na vonkajšej strane Priestorov musí schváliť Prenajímateľ vopred písomne. Všetky náklady spojené s návrhom, výrobou a montážou takýchto označení budú hradené Nájomcom.

Čl. 25 Doručovanie

25.1 Pokiaľ nie je v Nájomnej zmluve uvedené inak, písomnosti sa považujú za doručené opačnej strane ich prevzatím, alebo tretím dňom po ich odoslaní poštou ako doporučená zásielka, ak boli odoslané písomne na adresu adresáta uvedenú v obchodnom registri, alebo doručením faxu na uvedené čísla, alebo tretím dňom po ich odoslaní v elektronickej podobe aj bez podpísania zaručeným elektronickým podpisom, na tieto adresy:

██████████ Fax Prenajímateľa: ██████████
E-mail Prenajímateľa: ██████████
a) v záležitostiach týkajúcich sa činnosti expozitúry Nájomcu (VŠZP)
Fax Nájomcu : ██████████
E-mail Nájomcu: renata.vallova@vszp.sk
b) v zmluvných záležitostiach
Fax Nájomcu: + ██████████
E-mail Nájomcu: marian.slavik@vszp.sk

Čl. 26 Mlčanlivosť, ochrana názvu a dobrého mena

- 26.1 Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesprístupní informácie týkajúce sa podnikania Prenajímateľa, alebo jeho obchodnej činnosti a podnikateľských zámerov, žiadnej tretej osobe okrem prípadov, kedy tak vyžaduje zákon.
- 26.2 Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť nájomcu zverejniť nájomnú zmluvu v Centrálnom registri zmlúv v súlade so znením zákona č. 211/2000 Z . z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 26.3 Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa a nepoužívať obchodné meno, logo, alebo ochrannú známku Prenajímateľa, bez jeho súhlasu.

Čl. 27 Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

- 27.1 Ak to povaha tejto Nájomnej zmluvy pripúšťa, vzťahy podľa nej sa riadia Obchodným zákonníkom, inak ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 27.2 V prípade sporu sú príslušné všeobecné sudy Slovenskej republiky.

Čl. 28 Osobitné dojednania

- 28.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca v prípade splnenia podmienky podľa nasledovného bodu uzavrie s Prenajímateľom dodatok k tejto Nájomnej zmluve, ktorým sa upraví spôsob platby Základného nájomného a Poplatku za služby tak, že budú tieto platby platené štvrťročne, začiatkom kalendárneho štvrťroka na štvrťrok dopredu. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť.

28.2 Odkladacou podmienkou podľa predchádzajúceho je výzva Prenajímateľa ak bude účinná legislatíva v tom smere, že vznik daňovej povinnosti na účely dane z pridanej hodnoty nebude v rozpore s účelom úpravy, na ktorej sa zmluvné strany dohodli podľa predchádzajúceho bodu.

Čl. 29 Záverečné ustanovenia

- 29.1 Táto Nájomná zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky zmluvných strán.
- 29.2 Meniť alebo dopĺňať možno túto Nájomnú zmluvu iba písomne, číslovaným dodatkom uzavretým medzi Nájomcom a Prenajímateľom.
- 29.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Nájomnej zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- 1/ Plán Centra Tesco
 - 2/ Interné prepisy
 - 3/ Plán prenajímaných priestorov
 - 4/ Rozsah a zabezpečenie stavebných prác
 - 5/ Zariadenie Prenajímateľa
 - 6/ Kópia plnej moci na zastupovanie Prenajímateľa
- 29.4 Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Nájomnej zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť a neúčinnosť iných ustanovení Nájomnej zmluvy, ktorá zostáva ako celok naďalej platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie takým platným a účinným ustanovením, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.
- 29.5 Peňažné povinnosti podľa tejto Nájomnej zmluvy nezaniknú inak ako peňažným plnením.
- 29.6 Platba podľa Nájomnej zmluvy sa považuje za vykonanú pripísaním na bankový účet oprávnenej zmluvnej strany.
- 29.7 Nájomná zmluva je podpísaná v štyroch (4) vyhotoveniach, po dve vyhotovenia pre každú zo zmluvných strán.
- 29.8 Zmluvné strany si Nájomnú zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ňou ju v deň uvedený v záhlaví podpísali.

TESCO STORES SR, a.s.
Kamila Danišová, na základe plnej moci

Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
MUDr. Marian Faktor, predseda Predstavenstva

Príloha I
Plán Centra Tesco

Príloha II
Interné predpisy

TESCO STORES SR, a.s.
Kamenné námestie 1A, 815 61, Bratislava

Obchodné centrum GALÉRIA, Lamačská cesta 1C, 841 04 Bratislava 4



DOMOVÝ PORIADOK OC GALÉRIA BRATISLAVA-LAMAČ

KONTAKTY

Adresa objektu:
Obchodné centrum Galéria
Lamačská cesta 1C
841 04 Bratislava 4

Telefónne čísla:

Dispečing stráže objektu	02/5463 0707
Správa centra	02/6231 0002
Záchranná služba	112
Mestská polícia	159
Polícia SR	112
Požiarnici	112

Čl. č. 1

Základné ustanovenia

1. Táto smernica upravuje prevádzku objektu, vymedzuje pravidlá pre pohyb a správanie osôb v objekte, poskytuje informácie o službách, ktoré sú k dispozícii v OC Galéria. Všetky osoby sú povinné riadiť sa pravidlami, ktoré upravuje táto smernica a ďalšími smernicami a opatreniami, ktoré konkretizujú jej ustanovenia.
2. Kancelária vedenia OC môže obchodníkom poskytnúť pomoc v oblasti ochrany, prvej pomoci, kancelárskych služieb, požiarnej ochrany, miestnych informácií a propagácie. Rovnako je schopná v obmedzenom rozsahu poskytnúť rady v oblasti údržby a stavebných úprav.
3. V tejto smernici sú uvedené niektoré podrobnosti týkajúce sa cvičných požiarnej ochrany a evakuačných postupov. Povinnosťou každého vedúceho obchodnej jednotky je tieto postupy poznať, vyškoliť v nich i zamestnancov a pravidelne ich nacvičovať. V prípade akýchkoľvek nejasností sa obráťte na kanceláriu vedenia centra na uvedených telefónnych číslach.
4. Povinnosťou nájomcov je oboznámiť všetkých svojich zamestnancov a ostatné osoby vykonávajúce činnosť pre nájomcu na základe pracovnoprávneho vzťahu s pokynmi a pravidlami obsiahnutými v tejto smernici. Takisto je povinnosťou nájomcu mať túto príručku vo svojej obchodnej jednotke k dispozícii k nahliadnutiu počas celej doby nájmu.

Čl. č. 2

Správa kľúčov

1. Nájomca je povinný odovzdať 1 kus kľúča (alebo vstupnej karty) od obchodnej jednotky v zapečatenej obálke na dispečing objektu. Každé použitie tohto kľúča v priestoroch obchodných jednotiek je telefonicky konzultované so zodpovedným zástupcom nájomcu. V prípade neúspešnosti kontaktovať zodpovednú osobu nájomca bude táto skutočnosť uvedená v Protokole a informovaný zástupca správy Centra. Príslušný zástupca nájomcu svojim podpisom pod protokol o použití tohto kľúča uvedie svoje vyjadrenie k stavu priestorov. Vzor takéhoto protokolu je uvedený v prílohe tejto smernice.
2. Nájomcom s možnosťou prístupu do dennej miestnosti pre ich pracovníkov a zamestnancov sprístupní dennú miestnosť BS objektu. Kľúče od dennej miestnosti nie sú distribuované. Nájomcovia zodpovedajú za škody na zariadení a vybavení priestorov dennej miestnosti.

Čl. č. 3

Otváracia doba

1. Otváracia doba obchodných jednotiek je stanovená od **9:00 do 21:00 hod.** od pondelka do nedele. Základná otváracia doba je doba, počas ktorej sú nájomcovia obchodných jednotiek povinní mať otvorené. Nájomcovia, ktorí chcú zaviesť dlhšiu otváraciu dobu, než je stanovená v nájomnej zmluve, budú hradiť všetky náklady, ktoré tým centru vzniknú, prípadne sa o tieto náklady podelia, pokiaľ bude mať rovnakú požiadavku viac nájomcov. Bežnú otváraciu dobu je možné predĺžiť v období predvianočných nákupov.
2. Otváracia doba hypermarketu TESCO EXTRA je 24 hodín denne – nonstop s výnimkou niektorých sviatkov a inventúry.
3. Obslužné priestory sú otvorené 24 hodín denne. Žiadame však všetkých nájomcov, aby písomne upozornili kanceláriu vedenia OC, ak tu budú ich zamestnanci pracovať, alebo ak bude prebiehať zásobovanie mimo bežnú otváraciu dobu nákupného centra. V dobe nočného klúdu nesmú v centre bez predchádzajúceho oznámenia pracovať žiadni zamestnanci okrem pracovníkov hypermarketu. Táto požiadavka je nevyhnutná z hľadiska požiarnej ochrany a je potrebné ju bezpodmienečne dodržiavať. Vedúci obchodov a držiteľia kľúčov majú do centra prístup v núdzových prípadoch kedykoľvek.
4. Počas štátnych sviatkov je centrum otvorené ako obvykle s výnimkou Prvého sviatku vianočného (25.12), Nového roku (1.1) a Veľkonočnej nedele.

Čl. č. 4

Likvidácia odpadov

1. Veľkí nájomcovia, ktorí chcú na základe dohody s vedením centra dočasne skladovať odpad vo svojich priestoroch, musia používať kontajnery poskytnuté centrom, ktoré nesmú byť umiestnené na mieste viditeľnom pre návštevníkov centra.
2. Každý nájomca je povinný ako pôvodca odpadu odpad triediť a odpovedajúcim spôsobom evidovať a likvidovať. Bežný segregovaný odpad je nutné skladovať v čiernych plastových vreciach, alebo taškách, ktoré sa zaviažu a odnesú na určené miesto.
3. Je prísne zakázané páliť odpad v akýchkoľvek priestoroch OC!
4. Papierové kartóny je potrebné zložiť naplocho a oddeliť od ostatného odpadu, pretože sa odvážajú na recykláciu, čo výrazne znižuje poplatky na likvidáciu odpadu.
5. Úbytky rastlinného oleja, potravinársky odpad z jednotiek foodcourtu, odpad rastlinného a biologického charakteru a úbytky jedál sú povinní títo pôvodcovia riešiť separátne na vlastné náklady. Potravinársky odpad z obchodnej prevádzky, alebo iný špinavý odpad musí byť skladovaný vo dvojitéch uzavretých plastových vreciach v kontajneroch v chladenom priestore určenom výhradne k tomuto účelu. Správa objektu zodpovedá iba za odpadové hospodárstvo pre bežné druhy odpadov. V prípade potreby mimoriadneho odvozu odpadu kontaktujte nájomcu správcu objektu.
6. Zamestnanci centra odvážajú len bežný každodenný odpad. Veľké predmety, napr. staré zariadenie obchodu, musia nájomníci likvidovať zvlášť na svoje vlastné náklady.
7. Na obslužných cestách ani v únikových cestách je **prísne zakázané** skladovať ani zanechávať žiadny odpad, ani sa nesmie prenášať obchodným centrom počas otváracej doby, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia, nebezpečenstvu požiaru, alebo obťažovaní žiadneho nájomcu ani návštevníka centra. Neskladujte odpad mimo skladiska odpadu na technickom dvore.
8. Nájomcovia zodpovedajú za likvidáciu a odvoz svojho odpadu na dohodnuté miesto a to výhradne v časoch stanovených vedením centra. Pracovníci upratovacej firmy, odpad prenesú do určených nádob k likvidácii .
9. Časy stanovené na odvoz odpadu sú nasledujúce:
8:30 hod. a 21:15 hod.
10. Odpad je vyberaný od nájomcov v nasledujúcich druhoch:

Názov odpadu	Katalógové číslo
Obaly z papiera a lepenky	150101
Obaly z plastov	150102
Zmiešané obaly	150106
Obaly zo skla	150107

Čl. č. 5

Dopravná obsluha, pohyb osôb a zásobovanie

1. Vstup do zázemia obchodných jednotiek je umožnený z obchodných jednotiek a z pasáže. Subdodávatelia, zásobujúce spoločnosti a ostatné osoby sa môžu v zázemí pohybovať iba v sprievode príslušného nájomcu alebo pracovníka bezpečnostnej služby. Z exteriéru je možné vstúpiť do zázemia iba s vedomím dispečera po odblokovaní plášťovej ochrany EZS. Do niektorých jednotiek je vstup plášťom budovy fasádnymi dverami iba so súhlasom príslušného nájomcu.
2. V dobe kľudu je nájomca povinný uzavrieť obchodnú jednotku a zamedziť svojim zamestnancom a subdodávateľom neoprávnený vstup do priestorov nákupnej pasáže.
3. Každý nájomca odovzdá správcovi menný zoznam zamestnancov a iných osôb s identifikačnými údajmi pre účely identifikácie návštev dispečerom v dobe kľudu.
4. Personál, ktorý pracuje v prenajatých priestoroch mimo bežnú otváraciu dobu sa musí hlásiť v kancelárii strážnej služby. Strážna služba musí vedieť, kto sa v centre nachádza mimo bežnú otváraciu dobu a to z dôvodu bezpečnosti objektu aj osôb, t.j. preto, aby v prípade požiaru mohla zabezpečiť evakuáciu všetkých osôb.
5. Pre potreby zásobovania alebo sťahovania je možné použitie iba takých dopravných a manipulačných prostriedkov, ktoré nemôžu poškodiť alebo znečistiť podlahové plochy, prahy a lišty posuvných dverí - dvojkolesové vozíky s mäkkými kolesami, alebo paletové vozíky s pneumatikami.
6. Zásobovanie obchodných jednotiek prebieha zo zázemia (prípadne fasádnymi dverami, pokiaľ vedú priamo do priestorov nájomcu) počas otváracie doby bez obmedzenia. Pokiaľ je potrebné riešiť zásobovanie obchodnej jednotky cez pasáž obchodného centra, je možné zásobovanie uskutočniť iba mimo bežnej otváracie doby (t.j. v dobe od 21:00 do 9:00). V tomto prípade je nájomca povinný zásobovanie vopred oznámiť dispečerovi objektu. Dispečer zaistí otvorenie príslušných fasádnych dverí.
7. Zásobovací dvor je situovaný v južnej časti objektu.
8. Zásobovacia komunikácia je slepá s prízjzdom od vonkajšieho parkoviska zo západnej strany objektu. Pri parkovaní v zásobovacej zóne platí maximálna doba nakládky a vykládky **40 minút pri veľkých nákladných automobiloch a 20 minút pri malých dodávkach** a spôsob parkovania vozidiel tak, aby neboli obmedzené ostatné vozidlá a bol umožnený výjazd a otáčanie všetkých vozidiel. Vodiči sú povinní riadiť sa pokynmi pracovníka stráže objektu. Pracovníci stráže majú právo regulovať pohyb jednotlivých vozidiel v záujme zaistenia plynulej prevádzky v areáli objektu.
9. Preberaný tovar, palety, alebo kletky na tovar nesmú byť skladované v priestoroch pasáže. Rovnako nesmú byť skladované v koridoroch, na rampách, dvoroch a chránených únikových cestách. Vo všetkých prípadoch preberky tovaru musí byť prítomný zodpovedný zástupca obchodnej jednotky alebo vodič zásobovacieho vozidla.
10. Osoby poverené zásobovaním alebo odvozom odpadu sú povinné dodržiavať pravidlá cestnej prevádzky v areáli celého objektu. Maximálna povolená rýchlosť je stanovená na 15 km/h. Zaistenie plynulého zásobovania a manipulácie s tovarom je plne v kompetencii nájomcu obchodnej jednotky.
11. V priestore zásobovacieho dvora platí prísny zákaz fajčenia !

Čl. č. 6 Bezpečnosť

1. Objekt Obchodného centra je strážený 24 h denne. Strážené sú spoločné priestory a parkovisko.
2. Pracovníci bezpečnostnej služby vykonávajú svoju činnosť formou pochôdzok a sú k dispozícii v prípade otázok, pri nehodách, zraneniach, bezpečnostných incidentoch, v prípade straty dieťaťa atď.

3. V prípade zranenia zákazníka/návštevníka v priestoroch objektu pracovník bezpečnostnej služby v spolupráci s dispečerom zaistí privolanie zdravotnej pomoci. V dispečingu je pre prvotné ošetrenie k dispozícii lekárnička a dispečer na požiadanie návštevníka alebo podľa vlastného uváženia a zhodnotenia situácie zaistí prítomnosť RZS. O zranení zákazníka/návštevníka je vyhotovený príslušný zápis.
4. Na pracovníkov bezpečnostnej služby sa zákazníci obrátia v prípade krádeže vozidla či iného incidentu. Parkovisko objektu nie je prevádzkované ako „hliadkované“ alebo „strážené“ v zmysle Občianskeho zákonníka. Prevádzkovateľ parkoviska – spoločnosť TESCO STORES SR, a.s. zodpovedá za zaparkované vozidlá iba podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
5. Pracovníci bezpečnostnej služby otvoria pre potreby zásobovania obchodných jednotiek fasádne dvere na objekte.
6. V prípade záujmu zaistí správca pripojenie príslušnej obchodnej jednotky na Pult centralizovanej ochrany (PCO) na náklady nájomcu. Pripojenie na objektový PCO podlieha súhlasu správcu.
7. V prípade mimoriadnych udalostí, rizík hroziacich škodami na zdraví a majetku vyhlasuje správca stav bdelosti, prípadne iné opatrenia. Všetci nájomcovia, ich zamestnanci, pracovníci a iné osoby sú povinné sa riadiť pokynmi správcu, bezpečnostnej služby a dodržiavať bezpečnostné opatrenia.
8. V priestoroch jednotlivých obchodných jednotiek zasahuje bezpečnostná služba iba na základe žiadosti zodpovedného pracovníka nájomcu za účelom odvrátenia hroziacej škody alebo eliminácie bezpečnostného rizika. Správca alebo v jeho zastúpení dispečer objektu môžu rozhodnúť o neúčasti BS pri riešení bezpečnostného incidentu v príslušnej obchodnej jednotke z dôvodu bezpečnostného rizika alebo v prípade, kedy prenajímateľ nezodpovedá za interné záležitosti jednotlivých nájomcov. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté v jednotlivých obchodných jednotkách.

Čl. č. 7

Pravidlá pre užívanie objektov nájomníkmi

1. V objekte je zakázané spať alebo prespávať s výnimkou prípadov, kedy je to s vedomím správcu.
2. Nájomcovia budú dodržiavať pravidlá a ustanovenia, na základe ktorých im bolo vydané príslušné stavebné povolenie, nebudú umiestňovať žiadne predmety do priestorov nákupnej pasáže, umiestňovať reklamu na iných miestach než tie, ktoré boli na tento účel určené.
3. Nákupná pasáž je určená ako úniková cesta a platí zákaz akýchkoľvek reklamných a propagačných akcií bez súhlasu správcu. Správca taký súhlas vydá po zvážení dôsledkov takejto akcie a po konzultácii s osobou spôsobilou v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti práce.
4. Chodby zázemia obchodných jednotiek, sociálne zriadenie a WC musia zostať prázdne a čisté, nie je dovolené odkladanie a umiestňovanie akýchkoľvek predmetov.
5. Nie je dovolené umiestňovanie akýchkoľvek predmetov pred budovu a na fasádu budovy, nie je dovolené vítať ani akokoľvek zasahovať do stavebných častí budovy (stĺpy, stropy, preklady, rímsy...).
6. Akékoľvek stavebné práce a iné zmeny (vrátane zavedenia Wi-Fi a pod.) v obchodných jednotkách je možné vykonávať iba s písomným súhlasom vedenia centra. Pre udelenie súhlasu so stavebnými úpravami je potrebné vyplniť a vedeniu centra doručiť príslušný formulár, v prípade vážnejších zásahov aj s priložením potrebnej dokumentácie. Stavebné práce a dodávky materiálov sa v centre **nesmú vykonávať počas otváracej doby centra, t.j. medzi 9.00 – 21.00 hod.**
7. Nájomca je zodpovedný za prevádzku, kontrolu, údržbu a revízie zariadení a vybavenia, nainštalovaného vo svojej obchodnej jednotke. Týka sa to aj výmeny náhradných dielov,

spotrebného materiálu, filtrov vzduchotechnických zariadení a pod. Výnimkou sú obchodné jednotky prevzaté nájomcom vybavené od prenajímateľa a táto skutočnosť je zohľadnená v nájomnej zmluve. V takýchto obchodných jednotkách je zodpovedný za všetky vyššie uvedené činnosti správca.

8. Nájomné jednotky vo foodcourte sú povinné denne čistiť filtre odsávačov pár. V prípade nedodržania tohto nariadenia budú nájomcovi preúčtované všetky náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi následným poškodením na zariadení budovy a správa centra je v takomto prípade oprávnená uzatvoriť obchodnú jednotku. Údržba obchodného centra je oprávnená kontrolovať čistotu filtrov.
9. Nájomcovia, ktorí majú vlastnú vzduchotechnickú jednotku, sú povinní mať túto jednotku zapnutú počas celej otváraciej doby centra a udržiavať ňou vo svojej jednotke prijateľnú teplotu. Filtre vzduchotechnických zariadení sú títo nájomcovia povinní vymieňať min. 1x za dva mesiace.
10. Nájomca je povinný archivovať protokoly o príslušných opravách, revíziách a odborných skúškach, alebo prehliadkach vyhradených zariadení, inštalovaných v priestoroch nájomcu. Nájomca je povinný predkladať správe objektu 1x za 2roky príslušné kópie protokolov o revíziách a odborných prehliadkach.
11. V prípade výpadku v dodávke médií (voda, elektrina, plyn) urobí nájomca všetky opatrenia na zamedzenie prípadných škôd (zálohovanie dát, cennosti, tržby, trezory a ostatné interné opatrenia nájomcu). V prípade plánovaného krátkodobého výpadku informuje správca, alebo dispečer nájomcu o dobe tohto výpadku. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté výpadkom v dodávke médií, alebo energií, výpadkom telefónnej ústredne a technologických celkov potrebných pre prevádzku objektu.
12. Úroveň reprodukovanej hudby v obchodných jednotkách nesmie rušivo zasahovať do okolia.
13. Podmienkou nájmu je, že behom otváracích hodín musí byť úplne osvetlený výklad a vývesný štít nájomcu. Nájomcovia nesmú za žiadnych okolností vystavovať tovar alebo reklamné pútače mimo svoje prenajaté priestory pred vchodom do obchodu. Plagáty a reklamné pútače na výkladoch nesmú pokrývať plochu väčšiu ako **15%** plochy výkladu a nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany výkladu. **Inzeráty a ručne písané nápisy nie sú povolené.** Nájomcovi, ktorý nedodrží vyššie uvedené predpisy budú nápisy alebo plagáty odstránené vedením centra na jeho náklady. Plagáty nesmú byť umiestnené na vývesných štítoch. Výklady musia byť udržiavané čisté. Očakávame vysoký štandard čistoty, a preto vyžadujeme každodenné umývanie výkladov. Umývanie výkladov musí byť ukončené **do 08:30 hod.**
14. Je zakázané umiestňovať na vonkajšie okná a dvere objektu akékoľvek nápisy, reklamné pútače alebo cedule s výnimkou cedúľ a reklám odsúhlasených prenajímateľom (správcom).
15. Je zakázané manipulovať s požiarnou signalizáciou, vykonávať činnosti, ktoré môžu poškodiť čidlá alebo iné protipožiarné zariadenia (prach, dym, toxické výpary). Akákoľvek takáto činnosť musí byť vykonávaná iba so súhlasom správcu a príslušný nájomca je zodpovedný za také opatrenia, aby nedošlo k poškodeniu protipožiarnych zariadení.
16. Je zakázané zakrývať čidlá EPS, tlačidlá EPS, hlavice sprinklerového systému. Vecné prostriedky požiarnej ochrany a ostatné protipožiarné zariadenia musia byť prístupné a udržiavané v stave bez závad. Nájomca je zodpovedný prenajímateľovi za prípadne sankcie zo strany orgánov štátneho požiarného dozoru a ostatných orgánov. Nájomcovia sú povinní si umiestniť v obchodných jednotkách ručné hasiace prístroje v súlade s požiarnou dokumentáciou.
17. V každej obchodnej jednotke musí byť vyvesená požiarna poplachová smernica a zamestnanci a pracovníci obchodnej jednotky musia byť oboznámení so všetkými predpismi týkajúcimi sa evakuácie a požiaru.
18. Je zakázané prinášať, skladovať a inak nakladať s toxickými, horľavými a inak nebezpečnými látkami s výnimkou látok určených na predaj alebo prevádzku obchodných jednotiek na základe príslušných prevádzkových poriadkov a oprávnení. Je prísne zakázané vylievať akékoľvek toxické látky do odpadových systémov, vrátane tukov. V celom objekte nie je dovolené skladovať horľavé látky ani horľavé plyny.
19. V priestoroch celého parkoviska je zakázané umývať vozidlá, riadiť vozidlá osobami bez vodičského oprávnenia, vyučovať jazdu. Nájomcovia sú povinní dodržiavať dopravné značenia, prípadne sa riadiť pokynmi BS.

20. Na parkovisku je zakázané parkovať mimo otváraciu dobu a s výnimkou 1 hodiny pred a po tejto dobe. Akékoľvek také vozidlá, ktoré nedodržia toto ustanovenie budú na náklady majiteľa vozidla odtiahnuté. V prípade potreby správca udelí výnimku a zabezpečí informovanosť BS objektu.
21. Do objektu je zakázaný vstup domácich zvierat, s výnimkou psov sprevádzajúcich nevidomých.
22. V objekte je zakázané nosiť strelné zbrane s výnimkou štátnych alebo komunálnych bezpečnostných zložiek.
23. V priestoroch objektu je zakázaná politická agitácia, petičné akcie, prieskumy verejnej mienky, demonštrácie, propagácia akýchkoľvek hnutí, reklamné akcie, propagácie výrobkov, distribúcia letákov, predaj akéhokoľvek tovaru alebo služieb. Výnimku môže udeliť správca a zároveň je oprávnený stanoviť obmedzujúce opatrenia.
24. V priestoroch objektu je zakázané žobrať.
25. V priestoroch jedálenského sedenia (Foodcourt) je zakázaná konzumácia iných potravín než tých, ktoré boli zakúpené v susediacich obchodných jednotkách (reštauračných).
26. Správca je oprávnený zakázať vstup do objektu osobe, ktorá sa správa tak, že obťažuje svojim správaním alebo zjavom ostatné osoby, správa sa agresívne a hrubo, bola pristihnutá pri krádežiach v objekte alebo pri poškodzovaní majetku v objekte.
27. Technické problémy, výpadky v zásobovaní médií, nefunkčnosť niektorých zariadení v spoločných častiach objektu je osoba, ktorá tento stav zistí, povinná bez odkladu hlásiť na dispečingu objektu. Správca je zodpovedný za odstránenie takýchto porúch.
28. V prípade technických problémov na zariadeniach v obchodnej jednotke, správca zistí rozsah závady a pokiaľ to nie je predmetom záruky dodávateľa a správca má kapacitné a časové možnosti na vykonanie opravy a porucha je odstrániteľná bez nárokov na náhradné diely vykoná toto odstránenie.

Čl. č. 8

Sociálne zázemie

1. Nájomcom obchodných jednotiek, ktoré toto majú stanovené v nájomnej zmluve alebo v príslušnom kolaudačnom rozhodnutí, je k dispozícii kuchynka v zázemí obchodnej galérie.
2. Nájomcom obchodných jednotiek, ktoré toto majú stanovené v nájomnej zmluve, alebo v príslušnom kolaudačnom rozhodnutí, sú k dispozícii šatne s kovovými skrinkami pre zamestnancov, sociálne zariadenia a WC.

Čl. č. 9

Ostatné dojednania

1. Vo všetkých priestoroch objektu je zakázané fajčiť s výnimkou priestorov obchodných jednotiek (kaviarne), ktoré majú z tohto zákazu výnimku dojednanú v nájomnej zmluve.
2. Pošta pre nájomcov bude doručovaná do poštových schránok, ktoré budú umiestnené v zázemí Obchodného centra. Každý nájomca bude mať samostatnú poštovú schránku. Odchádzajúcu poštu rieši každý nájomca individuálne.
3. Správca a nájomníci obchodných jednotiek vynaložia maximálne úsilie na udržiavanie poriadku a čistoty v objekte obchodného centra.
4. Na základe písomnej žiadosti zodpovedného pracovníka (v naliehavých prípadoch i po verbálnej alebo telefonickej dohode) umožní nájomca vstup pracovníkov do obchodnej jednotky za účelom vykonania

potrebných kontrol, opráv a revízií zariadení (napr. sprinklerový systém (SSHZ), čidlá EPS, hasiace prístroje, slaboprádové rozvody, dezinfekcia, deratizácia atď.).

5. Vstup na strechu objektu alebo do technického zázemia je povolený len v sprievode pracovníka BS, pracovníka údržby alebo pracovníka správcu.
6. Informácie ohľadom objektu je oznamovacím prostriedkom oprávnený podávať iba zodpovedný pracovník správcu. Bez súhlasu správcu je v objekte zakázané fotografovať a filmovať.
7. Nájomca je povinný v súlade s nájomnou zmluvou vždy po skončení daného kalendárneho mesiaca odovzdať výkaz obratu. Formulár takéhoto výkazu je prílohou tejto smernice.

Čl. č. 10

Komunikácia správcu s nájomcami

1. Kancelária správcu je umiestnená vo 2NP nadstavby. Správca je pripravený riešiť všetky prevádzkové problémy objektu. Jednotliví nájomcovia sa obracajú na správcu v prípade zistenia porúch na zariadení objektu a v prípade akýchkoľvek stavebno-technických zmien v obchodnej jednotke nájomcu.
2. Zodpovedným pracovníkom správcu je Ing. Martin Krist, tel.: 02/6231 0001, fax: 02/5463 0699, mobil: 0911 82 91 90, e-mail: mkrist1@sk.tesco-europe.com. Zodpovedá za prevádzku a správu objektu, zabezpečuje kontakt s pracovníkmi prenajímateľa vo veciach prenájmu obchodných jednotiek.
3. Pre nájomcov organizuje správca schôdzky, na ktorých informuje o pláne opráv a revízií, o marketingových záležitostiach objektu a ďalších aktuálnych problémoch. Na tieto schôdzky pripravuje písomné pozvánky, ktoré distribuuje po obchodných jednotkách.
4. Písomná komunikácia je vedená v slovenskom jazyku, prípadne v angličtine.
5. Správca zastrešuje vzťah nájomcov k majiteľovi objektu, projektantovi a príslušným štátnym orgánom.
6. Správca povoľuje a vymedzuje podmienky krátkodobého prenájmu plochy a priestoru na propagačné alebo reklamné akcie v objekte.
7. Nájomca je zodpovedný za všetky škody a sankcie uložené príslušnými orgánmi v prípade, že zavinením nájomcu, jeho pracovníkov alebo jeho zákazníkov došlo k porušeniu smerníc a všeobecne platných právnych predpisov vzťahujúcich sa k prevádzke objektu.
8. Každý nájomca obchodnej jednotky je povinný ustanoviť zodpovedného zástupcu (vedúci predajne, ...) a oznámiť správcovi jeho meno a telefonický kontakt. So zodpovedným zástupcom správcu pre jednú prípadný bezpečnostný incident, požiar alebo inú mimoriadnu udalosť v obchodnej jednotke alebo v objekte.
9. Nájomca je povinný vysielat' zodpovedného zástupcu predajnej jednotky na pravidelné školenia PO+BOZP. Nájomca je zodpovedný za preškolenie všetkých svojich zamestnancov a subdodávateľov.
10. Nájomcovia sú povinní predložiť správcovi prevádzkový poriadok obchodných jednotiek za účelom ich harmonizácie s prevádzkovým poriadkom objektu.

Čl. č. 11

Plnenie úloh v oblasti PO a BOZP

1. Nájomcovia sú povinní sa riadiť platným požiarovým poriadkom, požiarovými poplachovými smernicami a ostatným organizačným zabezpečením požiarnej ochrany Obchodného centra Galéria Bratislava - Lamač, ktoré sú spracované vo forme samostatných pokynov a smerníc.

Čl. č. 12

Návštevný poriadok Obchodného centra

Každý zákazník/návštevník Obchodného centra Galéria je povinný sa riadiť platným návštevným poriadkom. Účelom návštevného poriadku je umožniť zákazníkovi/návštevníkovi Obchodného centra maximálne využitie všetkých nákupných i odpočinkových možností. Nasledujúce opatrenia súvisia s prevenciou proti poškodzovaniu majetku v objekte a s prevenciou poškodenia zdravia osôb.

1. Vo všetkých priestoroch v majetku spol.Tesco a.s. - vo vnútri objektu aj na prilahlých vonkajších plochách - je zakázaná konzumácia alkoholických nápojov mimo vyhradených miest.
2. Je zakázané používať fyzickú silu, násilie, neslušné gestá alebo výrazy, prejavy hanobiace rasu, náboženstvo alebo skupinu osôb, v dôsledku ktorých môže dôjsť k výtržnostiam a ohrozeniu alebo obmedzeniu ostatných osôb.
3. Je zakázané nosiť strelné zbrane s výnimkou štátnych a komunálnych policajných zložiek.
4. Nie je dovolené znečisťovať objekt, plávať, odkladať odpadky mimo vyhradených odpadkových košov.
5. Je zakázané jazdiť na kolieskových korčuliach a skateboardoch. V priestore nákupnej pasáže je taktiež zakázané jazdiť na bicykli a iných dopravných prostriedkoch. Je zakázaná jazda dospelých osôb na nákupných vozíkoch.
6. Je zakázané poškodzovať majetok v objekte, vrátane popisovania nápismi, grafitmi atď.
7. Je zakázané používať hlasité prejavy, kričať, púšťať rozhlasové alebo magnetofónové prístroje. Je zakázané rušiť alebo inak obťažovať ostatné osoby v objekte svojim prejavom, oblečením, hlukom, zápachom atď.
8. Je zakázané bez súhlasu správcu vykonávať akékoľvek obchodné aktivity na území Obchodného centra, distribuovať letáky, ponúkať vzorky, robiť ankety a prieskumy, vykonávať hudobné produkcie.
9. Je zakázaný vstup psov (s výnimkou sprievodu nevidomých) a ostatných zvierat, vstup so zmrzlinou alebo iným druhom pokrmu s rizikom znečistenia objektu.
10. Pri zneužití alebo poškodení protipožiarneho zariadenia, zariadenia elektronického zabezpečenia, núdzových únikových východov, intercomu bude od pôvodcu vymáhaná finančná náhrada za uvedenie zariadenia do pôvodného stavu.
11. Na parkovisku musia návštevníci dbať na dopravné značenie, je zakázané umývať motorové vozidlá, vykonávať opravy vozidiel, jazdiť bez príslušného vodičského oprávnenia.
12. Parkovanie vozidiel je povolené hodinu pred a hodinu po otváracíj dobe. Pri nedodržaní tohto ustanovenia bude vozidlo na náklady majiteľa odtiahnuté. Výnimky možno povoliť iba s vedomím správcu.
13. Je zakázané ležať alebo spať na lavičkách alebo v priestoroch objektu.
14. V objekte je zakázané fajčiť s výnimkou priestorov kaviarne.

Čl. č. 13 **Dispečing**

1. Pre nájomcov a návštevníkov objektu je k dispozícii dispečing stráže. Táto služba je zaistená v rozsahu 24 hodín denne.
2. Dispečing slúži ako ohlasovňa požiaru.
3. V pondelok – piatok v čase od 7:00 do 19:00 hod., v sobotu – nedeľu v čase od 09:00 – 19:00 hod. je k dispozícii pracovník údržby, ktorý dohliada na správny chod všetkých spoločných technických zariadení v objekte a vykonáva drobné opravy.
4. V pracovných dňoch v dobe od 8:00 do 16:30 je prítomný správca objektu.
5. Dispečing slúži ako miesto pre pomoc návštevníkom v prípade straty dieťaťa alebo zvierťaťa, v prípade krádeží a incidentov, strát a nálezov. V recepcii dispečingu je k dispozícii lekárnička a je možné tu poskytnúť v nutnom prípade prvú pomoc.

Čl. č. 14 **Upratovanie a údržba**

1. Správca zabezpečí upratovanie všetkých spoločných častí objektu Obchodného centra, vrátane fasády, presklených vstupných plôch a spoločného zázemia obchodných jednotiek.
2. Každý nájomca je zodpovedný za upratovanie vlastného priestoru obchodnej jednotky, vrátane umývania výkladu vo vnútri jednotky i mimo nej. Umývanie výkladov je nutné realizovať tak, aby výklady boli vždy čisté a upratovanie musí byť prevedené ráno, najneskôr do 8:30 hod. vrátane upratovania vody, alebo rozliatych čistiacich prostriedkov v priestore pred obchodnou jednotkou.
3. Správca je zodpovedný za prevádzku, revíziu a údržbu:
 - a) spoločných plôch (nákupná pasáž, parkovisko, zázemie atď.);
 - b) spoločných energetických a technologických zariadení;
 - c) spoločných protipožiarnych zariadení, vecných prostriedkov požiarnej ochrany v spoločných priestoroch, požiarnych hydrantov;
 - d) spoločných zariadení kontroly vstupu, elektronických zabezpečovacích zariadení, kamerových systémov na kontrolu spoločných priestorov a exteriéru;
 - e) stavebných konštrukcií objektov, vonkajších a záhradných úprav, strechy, parkoviska;
 - f) HVAC pre spoločné priestory a tam, kde je nainštalovaný prívod do obchodnej jednotky, tak až po tento prívod;
 - g) rozvody vody, elektriny a plynu až po hlavný uzáver pri príslušnej jednotke (resp. istič v rozvážači v príslušnej jednotke).
4. Nájomca je zodpovedný za prevádzku, kontrolu, údržbu a revíziu zariadení a vybavenia inštalovaného vo svojej obchodnej jednotke. Týka sa to i výmeny náhradných dielov, spotrebného materiálu, filtrov vzduchotechnických zariadení atď. Výnimkou sú obchodné jednotky prevzaté nájomcom vybavené od prenajímateľa, kedy je toto vybavenie majetkom prenajímateľa a táto skutočnosť zohľadnená v nájomnej zmluve. U týchto obchodných jednotiek je zodpovedný za všetky činnosti uvedené vyššie správca.
5. Nájomca je povinný archivovať protokoly o príslušných opravách, revíziách a odborných skúškach alebo prehliadkach vyhradených zariadení, inštalovaných v priestoroch nájomcu. Nájomca je povinný predkladať správe objektu 1 x za rok príslušné kópie protokolov o revíziách a odborných prehliadkach (plynové zariadenia, elektrické zariadenia, hasiace prístroje a pod.)
6. V prípade výpadku v dodávke energií (voda, elektrina, plyn) učiní nájomca všetky opatrenia k zamedzeniu následných škôd (zálohovanie dát, cennosti, tržby, trezory a ostatné interné opatrenia nájomcu). V prípade krátkodobého výpadku informuje správca alebo dispečer nájomcu o dobe tohto výpadku.

Prenajímateľ (správca) nezodpovedá za škody vzniknuté výpadkom v dodávke médií alebo energií, výpadkom telefónnej ústredne alebo nefunkčnosťou zariadenia a technologických celkov nutných pre prevádzku objektu.

Čl. č. 15

Evakuácia objektu

1. Evakuácia objektu sa riadi Evakuačným plánom.
2. Evakuáciu objektu vyhlasuje centre manager alebo dispečer v službe v prípade požiaru, živelných pohrôm, výstražnej správy, nálezu nebezpečného predmetu a iného ohrozenia majetku a zdravia osôb v objekte.
3. Evakuácia je riadená z dispečingu objektu a nájomníci zodpovedajú za postup svojich zamestnancov, pracovníkov a zákazníkov/návštevníkov v súlade s evakuačným plánom a smernicou a za včasné plnenie pokynov dispečera objektu, prípadne veliteľa zásahu Polície SR. Zodpovední pracovníci nájomcov sú povinný viesť evidenciu o zhromaždených a stratených osobách.
4. V prípade čiastočnej evakuácie zabezpečí dispečer objektu informovanie príslušného nájomcu a ten v súčinnosti so strážou objektu umožní jej vykonanie. Čiastočnú evakuáciu vyhlási dispečer v prípade poruchy alebo bezpečnostného incidentu, ktorý ohrozuje majetok alebo zdravie osôb iba lokálne a nemá bezprostredný vplyv na ďalšie aktivity v Obchodnom centre.
5. V prípade úplnej súčasnej evakuácie objektu postupujú nájomcovia nasledujúcim spôsobom:
 - nájomca zabezpečí vybavenie zákazníka, požiada ostatných zákazníkov, aby z technických príčin opustili obchodnú jednotku. Nájomca vykoná všetky interné opatrenia ohľadom tržby, trezorov, cenností a ďalších dôležitých opatrení nájomcu;
 - je vysielané hlásenie na okamžité opustenie objektu, zodpovedný pracovník nájomcu spolu s ostatnými zamestnancami obchodnej jednotky je zodpovedný za vytlačenie nakupujúcich z obchodnej jednotky. Stráž vytlačí zákazníkov únikovými východmi z objektu na parkovisko. Stráž zabezpečí blokovanie prízjazdu na parkovisko z komunikácie Bratislavská a Štúrova
 - nájomca vypne prívod elektrickej energie a plynu a opustí predajňu v nezamknutom stave. Zodpovední pracovníci nájomcov s kľúčmi od predajne sa zhromaždia na parkovisku pred kancelármi správca pri severovýchodnom rohu budovy. Zodpovedný pracovník nájomcu je zodpovedný za kontrolu svojich zamestnancov či opustili priestory obchodnej jednotky;
 - ostatní zamestnanci nájomcu a zákazníci sa zhromaždia na parkovisku v sektoroch B a C v minimálnej vzdialenosti 20 m od plášťa budovy;
 - technik objektu zabezpečí vypnutie prívodu plynu a elektriny do celého objektu;
 - ďalej sa všetci riadia pokynmi veliteľa zásahu Polície SR.
6. Podrobnejšie popisuje činnosti v prípade evakuácie „Evakuačný plán“.
7. V prípade prijatia výstražnej správy alebo nálezu podozrivého predmetu postupujú všetky osoby podľa prílohy č. 1 tejto smernice – „Opatrenia pri prijatí výstražnej správy“.
8. Každý zamestnanec alebo iný pracovník nájomcu je povinný bezprostredne ohlásiť všetky bezpečnostné riziká a incidenty v areáli Obchodného centra na dispečing objektu. Každý nájomca zodpovedá za to, že jeho zamestnanci a ostatní pracovníci sa v priebehu každého incidentu riadia pokynmi dispečera objektu.
9. V súlade s príslušnými predpismi vykoná správca najmenej jedenkrát ročne cvičnú evakuáciu za účelom zosúladenia a koordinácie činností nájomcov, hypermarketu TESCO EXTRA, kancelárií TESCO vrátane pracovníkov stráže, upratovania a údržby Obchodného centra. Oznámenie o takejto evakuácii bude doručené nájomcom písomne v dostatočnom časovom predstihu.

Čl. č. 16

Marketingová rada

1. Za účelom aktívnej účasti nájomcov na riadení marketingových a reklamných aktivít centra môže prenajímateľ ustanoviť marketingovú radu.
2. Marketingová rada je poradným orgánom vedenia centra. Medzi hlavné pôsobnosti rady patrí predovšetkým:
 - komunikácia medzi marketingovými zástupcami nájomcov
 - komunikácia s vedením centra a mediálnou/reklamnou agentúrou
 - príprava podkladov pre vymedzenie marketingových plánov
 - vyhodnocovanie jednotlivých marketingových aktivít z pohľadu diel čích nájomcov
 - zjednocovanie názorov kľúčových nájomcov na spoločnú reklamnú a mediálnu kampaň
 - koordinácia účasti nájomcov na spoločných marketingových aktivitách
 - stanovenie priorít v marketingovej stratégii centra
 - príprava podkladov pre každoročné marketingové schôdzky nájomcov.
3. Členstvo v Marketingovej rade je automatické pre každého nájomcu centra. Každý nový nájomca centra bude kontaktovaný za účelom prípadnej účasti na jednaní marketingovej rady.
4. Rada nemá rozhodovacie právomoci, závery rady sú pre vedenie centra do poručujúce.
5. V prípade potreby rada o svojich záveroch hlasuje. Rozhodujúci pri prípadnom hlasovaní je podiel na predajnej ploche centra.

Čl. č. 17

Záverečné ustanovenia

1. Táto smernica je doručená všetkým nájomcom. Na požiadanie doručí správca verziu v anglickom jazyku. Nájomca zodpovedá za oboznámenie všetkých svojich zamestnancov, subdodávateľov a ostatné osoby vykonávajúcich činnosť pre nájomcu s pokynmi a pravidlami obsiahnutými v tejto smernici. Takisto povinnosťou nájomcu je mať túto smernicu vo svojej obchodnej jednotke k dispozícii k nahliadnutiu po celú dobu nájmu.
2. V prípade, že je niektoré z ustanovení tejto smernice v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi, je neplatné a jeho znenie nahrádzajú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych noriem.
3. Rozpornosť diel čích ustanovení tejto smernice nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto smernice. V prípade rozporu medzi slovenskou a anglickou verziou tejto smernice je rozhodujúce ustanovenie v slovenskom jazyku.
4. Súčasťou tejto smernice sú nasledovné prílohy:
 - a) Zásady rozpoznávania nebezpečných zásielok
 - b) Činnosť príjemcu výstražnej správy
 - c) Definícia bezpečnostných incidentov
5. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 01.11.2010.

Príloha č. 1

Zásady rozpoznávania podozrivých zásielok

Čl. 1

Podozrivé zásielky

Zásielku považujeme za podozrivú vtedy, ak:

- a) je odoslaná z neobvyklého miesta alebo neobvyklým odosielateľom;
- b) nesúhlasí adresa odosielateľa s poštovou známkomou alebo pečiatkou;
- c) na napísanie adresy bola použitá mokrá atramentová tlač alebo propisot, prípadne je napísaná nerovnomerne alebo nekultivovaným rukopisom alebo nalepeným textom;
- d) zo zásielky viditeľne vyčnievajú vodiče (môže sa pri doprave poškodiť);
- e) vo vnútri je ďalšia obálka s tesne upevnenou šnúrkou apod.

Čl. 2

Podozrivé zásielky v prípade vyhlásenia stavu ostražitosti alebo v prípade mimoporiadkovej udalosti

Zásielku považujeme za podozrivú v dobe vyhlásenia stavu ostražitosti alebo v prípade mimoporiadkovej udalosti vtedy, ak:

- a) je označená „Do vlastných rúk“ vedúcich pracovníkov (zvlášť, ak je adresovaná na funkciu bez mena alebo nepresne znejúce meno či funkciu);
- b) je odoslaná z neobvyklého miesta alebo neobvyklým odosielateľom;
- c) nesúhlasí adresa odosielateľa s poštovou známkomou alebo pečiatkou;
- d) je uzavretá v mäkkom obale s vypchávkami a tesnením;
- e) na napísanie adresy je použitá mokrá atramentová tlač alebo propisot, prípadne je napísaná nerovnomerne alebo nekultivovaným rukopisom alebo nalepeným textom;
- f) rukopis indikuje zahraničný pôvod odosielateľa a doposiaľ s ním nebol kontakt;
- g) zásielka nie je vyvážená, má tendenciu nakláňať sa na jednu stranu;
- h) zo zásielky viditeľne vyčnievajú vodiče (môže sa pri doprave poškodiť);
- i) má mastné škvrny vychádzajúce zvnútra zásielky;
- j) má malé dierky v obale;
- k) vonia mandľami alebo marcipánom;
- l) chlopňa zásielky je kompletne a dôkladne zalepená (príliš dobre zabalená zásielka);
- m) ľahkým ohmataním obálky je zistiteľné, že vo vnútri je pevný predmet, alebo je zásielka pružná;
- n) list je ťažší, než by zodpovedalo váhe papiera, a hrubší (asi 5 mm);
- o) vo vnútri je ďalšia obálka s tesne upevnenou šnúrkou apod.

Čl. 3

Činnosť po obdržaní podozrivej zásielky

Ak je zásielka považovaná za podozrivú, je potrebné bezprostredne vykonať nasledovné:

- a) overiť u odosielateľa, či takú zásielku odoslal a oznámil jej obsah (ak je odosielateľ uvedený);
- b) položiť ju na najbližší vodorovný a pevný povrch, pokiaľ možno medzi pevné predmety s vyššou hmotnosťou;
- c) nemanipulovať s ňou, neotvárať;
- d) nedávať do vody ani na slnko, nezaťažovať iným predmetom;
- e) v miestnosti otvoriť dvere a okná (pokiaľ to konštrukcia objektu umožňuje);
- f) zamedziť pohybu osôb v okolí zásielky, obmedziť pohyb v okolí miesta;
- g) privolať zodpovedného pracovníka a upovedomiť dispečera;
- h) v prípade posúdenia a rozhodnutia, že ide o nebezpečnú zásielku, informuje dispečer Políciu SR a postupuje v súlade so smernicou č. 1.2.2.

Čl. 4

Postup pri podozrení biologického obsahu

- a) V prípade, že je zásielka podozrivá, že obsahuje biologický obsah je treba dodržiavať nasledujúce zásady:
- minimalizovať styk s postihnutým miestom a postihnutými osobami
 - so zásielkou ďalej nemanipulovať a nevystavovať styku so zásielkou ďalšie miestnosti a priestory
 - zaistiť vypnutie vzduchotechniky a klimatizácie v miestnosti, kde je zásielka uložená a v bezprostrednom okolí
 - zaistiť evakuáciu osôb z bezprostredného okolia zásielky
 - uistiť sa, že bola všetkým osobám, ktoré prišli do styku so zásielkou poskytnutá lekárska pomoc
- b) Antrax je bakteriálna infekcia, za normálnych okolností prenosná divokou zverou. Existujú 3 formy antraxu:
- kožná forma
 - inhalovaná (pľúcna) forma
 - črevná forma
- c) Príznaky kožnej formy antraxu sú: postihnuté miesto najskôr svrbí, najmä hlava, ramená alebo ruky. Postihnuté miesto je malá hrčka, ktorá za dva až šesť dní zvrhodatie, prostriedok je čierny. Väčšinou nie je bolestivá, ale rana môže opúchať. Jedná sa o nabežnejšie formy nákazy, ľahko liečiteľnú antibiotikami.
- d) Príznaky pľúcnej formy sú: najskôr mierne, zvýšená teplota a únava, kašeľ a bolesť na hrudi. V ďalšej fáze sa prejavujú dýchacie problémy. Pre možnosť vdýchnutia musia byť čiastočky antraxu dôkladne rozmleté.
- e) Príznaky črevnej formy sa vyvíjajú najčastejšie medzi prvým až siedmym dňom po nakazení, inkubačná doba je však uvedená i 60 denná. Táto forma je veľmi zriedkavá a neobvyklá, je spôsobená pozrením infikovaného masa. Končí silnou črevnou chorobou, horúčkou a otravou krvi.

Čl. 5

Výbušné systémy

- a) Základné typológie explozívnych a výbušných systémov sú:
- vysoko explozívne, výbušné systémy
 - zápalné bomby
 - bomby umiestnené vo vozidle
- b) Vysoko explozívne, výbušné systémy:
Tento typ výbušniny môže byť jednoducho a ľahko nastražený kdekoľvek v priestore budovy, napr. v kufríku, taške, aktovke, kabelke, krabici, fľaši, v obálke či balíčku. Sú konštruované s úmyslom zabiť či spôsobiť rozsiahle škody. Obvykle obsahujú časový spínač, čidlo pre detekciu odstránenia častí balíčku, či mechanizmu, časovanou výbušninou a pod. Je dôležité, preventívne predchádzať možnosti umiestnenia takéhoto zariadenia do priestorov obchodnej jednotky, či obchodného centra a to napr. kontrolou ručných tašiek, či prehliadkou prinášaných vecí a pod.
- c) Zápalné bomby:
Zápalné bomby sú konštruované väčšinou tak, aby ich bolo možné umiestniť do krabičky od cigariet, príp. do iného malého balíčku. Ich účelom je spôsobiť malý, ale intenzívny požiar, prípadne rozmetať ohniska požiaru do okolitého priestoru výbuchu.

Z hľadiska prevencie je takmer nemožné zabrániť, aby sa takéto zariadenie dostalo do priestorov OC alebo obchodnej jednotky. Je možné ich ukryť kdekoľvek. Zvlášť nebezpečná je možnosť polozenia takéhoto zariadenia v obchodoch s nábytkom a to v záhyboch kresiel, pohoviek, v zadných stenách nábytkových stien a pod., obdobne v obchodoch s oblečením v kusoch odevov, v kapsách alebo na ramienkach vo výlohách.

Doporučuje sa, prevádzať prehliadku obchodných priestorov pravidelne, najlepšie na konci predajnej doby, vrátane upratovanie tak, aby bolo možné včas nebezpečný predmet identifikovať, prípadne eliminovať hroziace nebezpečenstvo. Pozornosť musí byť venovaná predovšetkým miestam s vysokou koncentráciou zákazníkov alebo miestam s uskladneným tovarom vo vyššej triede horľavosti.

d) Bomby vo vozidlách:

Tieto typy výbušnín môžu spôsobiť zranenie osôb a škody na majetku a to v pomerne veľkom okruhu od inkriminovaného miesta nastraženia nebezpečného predmetu. Bomby môžu byť nastražené v automobiloch alebo dodávkových vozidlách zaparkovaných vedľa budovy centra, príp. na parkovisku určených pre zákazníkov, alebo na príjazdových komunikáciách, kde sa predpokladá väčšia frekvencia alebo kumulácia zákazníkov a pod.

Pracovníci stráže sú plne preškolení, ako postupovať v prípade podozrenia bomby umiestnenej vo vozidle, prípadne pri manipulácii s takýmto vozidlom.

Pracovníci stráže stráže sú oprávnení prevádzať námatkovú kontrolu vozidiel a zásobovacích automobilov a to podľa aktuálnej potreby. V prípade podozrenia, či odôvodneného ohrozenia majú právo odmietnuť vjazd takéhoto vozidla do objektu, prípadne do zásobovacieho dvora.

Pracovníci stráže majú taktiež právo kontrolovať identifikáciu osôb prevádzajúcich zásobovanie a monitorovať ich pohyb v objekte centra.

Príloha č. 2

Činnosť príjemcu telefonickej výstražnej správy alebo oznámenie o uložení nebezpečného predmetu

Čl. 1

Činnosť príjemcu pri telefonickom oznámení

1. Podržať volajúceho na linke čo najdlhšie a inou linke sa pokúsiť upovedomiť Políciu SR na tel. číslo 158 o skutočnosti, že na telefónnom čísle prebieha rozhovor vyhrážajúci teroristickým útokom alebo násilím.
2. Požiadať volajúceho, aby správu zopakoval.
3. Ak volajúci neurčí presnejšie svoju hrozbu, alebo ak neoznámí miesto uloženia predmetu a čas možnej detonácie, spýtať sa ho na tieto údaje, najmä na to:
 - a) kde je nebezpečný predmet;
 - b) kedy dôjde k explózii;
 - c) či bude ešte nasledovať ďalší telefonát;
 - d) prečo bola bomba nastražená;
 - e) aký druh bomby a spôsob aktivácie.
4. Venovať maximálnu pozornosť vedľajším zvukom. Napríklad šumu v pozadí hovoru (zvuk motoru, hudby, hovorov, v prírode, klapnutie pri naviazaní alebo po ukončení hovoru).
5. Venovať pozornosť hlasu volajúceho. Napríklad výške/hĺbke hlasu, prízvuku, vadám reči, kultivovanosti a rýchlosti prejavu; postrehom významným pre odhad pohlavia, veku, psychického rozpoloženia volajúceho, hnevu, presvedčivosti a naliehavosti oznámenia.
6. Informovať volajúceho, že objekt je plný ľudí, a že detonácia by spôsobila smrť mnohých nevinných ľudí.
7. V prípade oznámení o únose alebo vzatia rukojemníkov pokúsiť sa:
 - a) položiť otázku, ako môže volajúci presvedčiť, že nejde o vtip;
 - b) nechať si opísať rukojemníkov, ako osoba vyzerá, čo má na sebe;
 - c) zistiť, kedy a kde rukojemníka získali;
 - d) čo únosca požaduje;
 - e) dostať k telefónu rukojemníka na osobné oznámenie;
 - f) ubezpečiť únoscu, že budú dodržané jeho inštrukcie a nebude sa spolupracovať s políciou.

Čl. 2

Činnosť po ukončení rozhovoru

1. Okamžite informovať dispečera objektu.
2. Zaznamenať:
 - a) doslovne celú odovzdanú správu;
 - b) presný čas hovoru;
 - c) charakteristické znaky reči;
 - d) pozadie hovoru:
 - hudba;
 - hovor ľudí;
 - zvuky áut, lodí, vlaku, lietadla;
 - deti, kojenci;
 - ostatné zvuky prostredia hovoru;
 - e) subjektívne dojmy z hovoru a o volajúcom.

Príloha č. 3 Definícia bezpečnostných incidentov

Článok č. 1 Definície porúch

- (1) Poruchou malého významu je porucha alebo závada, ktorá má lokálny vplyv a jej okamžité odstránenie nie je okamžite nutné pre riadnu prevádzku a chod objektu. Pri poruche malého významu nehrozí nebezpečenstvo ďalších škôd na majetku ani ohrozenie zdravia osôb. Poruchu malého významu riešia technici správy objektu.
- (2) Príkladom poruchy malého významu je napr.:
 - a) výpadok ističa jednej vetvy vplyvom jednorázovej poruchy spotrebiča, žiarovky alebo výbojky, t.j. poruchy, ktorá nemá spätný opakovaný efekt na istiaci okruh.
 - b) výpadok činnosti vstupných posuvných dverí v každom vchode
 - c) výpadok činnosti časti vzduchotechniky alebo kúrenia
- (3) Poruchou stredného významu je porucha alebo závada, ktorá má lokálny vplyv a jej odstránenie je okamžite nutné pre riadnu prevádzku a chod objektu. Pri poruche stredného významu hrozí nebezpečenstvo ďalších škôd na majetku alebo ohrozenie zdravia osôb. Túto poruchu je schopný odstrániť technik správy objektu iba s pomocou špecializovanej firmy.
- (4) Príkladom poruchy stredného významu je napr.:
 - a) výpadok ističa vplyvom poruchy, ktorá má spätný alebo opakovaný afekt a je pri nej treba obmedziť prevádzku v nákupnej jednotke, v pasáži alebo v parkingu.
 - b) výpadok činnosti dvoch vstupných posuvných dverí v každom vchode
 - c) nefunkčnosť rooftop jednotky, prípadne odsávacích ventilátorov
 - d) čiastočná snehová kalamita s ťažko zjazdným povrchom komunikácií
 - e) opakovaná signalizácia EPS bez zjavnej prítomnosti požiaru
 - f) zrútenie a vysklenie častí presklenia pri vstupe do objektu
 - g) zrútenie okrasných dekorácií mimo nákupnej pasáže
 - h) nefunkčnosť lapača ropných látok, odlučovača tukov alebo retenčnej nádrže
 - i) nefunkčnosť systému EZS, systémov kontroly vstupu
- (5) Poruchou veľkého významu je výpadok alebo porucha, ktorá má bezprostredný vplyv na chod a prevádzku celého objektu. Pri tejto poruche hrozí nebezpečenstvo ďalších škôd na majetku a je vážne ohrozené zdravie osôb.
- (6) Príkladom poruchy veľkého významu je napr.:
 - a) porucha v zásobovaní elektrinou
 - b) výpadok v dodávke vody, plynu alebo tepla
 - c) signalizácia EPS s príčinami požiaru, vizuálne alebo akustické prejavy požiaru
 - d) zrútenie alebo pád stropných podhládov alebo konštrukcií
 - e) nefunkčnosť celého vnútorného osvetlenia, parkingu a exteriéru
 - f) nefunkčnosť celého vnútorného osvetlenia nákupnej pasáže
 - g) únik ropných látok do verejnej kanalizácie
 - h) zrútenie okrasných dekorácií do nákupnej pasáže
 - i) snehová kalamita alebo nezjazdnosť veľkej časti prístupovej komunikácie alebo parkingu

Článok č. 2

Definície bezpečnostných incidentov

- (1) Príkladom bezpečnostného incidentu malého významu je napríklad:
 - a) vniknutie nepovolanej osoby do objektu mimo otváraciu dobu
 - b) vniknutie nepovolanej osoby do priestorov, do ktorých je zakázaný vstup
 - c) pohyb podozrivých osôb po pasáži alebo parkingu
 - d, krádež tovaru v obchodnej jednotke alebo v hypermarkete Tesco Stores
 - e) zdravotná nevoľnosť zákazníka/návštevníka alebo zamestnanca
 - f) vážny úraz zákazníka/návštevníka zavinený zákazníkom/návštevníkom

- (2) Bezpečnostným incidentom stredného významu je napríklad:
 - a) dopravná nehoda na parkovisku alebo na príjazdovej komunikácii
 - b) podozrivá činnosť alebo vandalizmus v exteriéri
 - c) krádež vozidla alebo násilné vniknutie do vozidla
 - d) vážny úraz alebo zdravotné problémy zamestnanca, akýkoľvek úraz zákazníka/návštevníka zavinený stavebne technickým stavom objektu

- (3) Bezpečnostným incidentom veľkého významu je napríklad:
 - a) výhražná správa
 - b) teroristický útok
 - c) rukojemníci
 - d) nález podozrivého predmetu
 - e) živelná pohroma, víchrica, povodeň, snehová kalamita, zemetrasenie
 - f) akty verejného násillia, demonštrácie, stávk, rabovanie

Článok č. 3

Rôzne

- (1) V prípade, že dôjde k bezpečnostnému incidentu alebo poruche, ktorá nie je opísaná týmto predpisom, postupuje každá osoba podľa povahy danej poruchy alebo incidentu.

Príloha III
Plán prenajímaných priestorov

Príloha IV
Rozsah a zabezpečenie stavebných prác

Príloha V
Zariadenie Prenajímateľa

Príloha VI
Kópia plnej moci na zastupovanie prenajímateľa