

Regionálne obchodné centrum, a.s. Prievidza



PROCentrum

PREVÁDZOVÝ PORIADOK

Otváracia doba:

Obchodné centrum PO-PIA 6.00-20.00; SO-NE 7.00-19.00

Potraviny PO-PIA 6.00-20.00; SO-NE 7.00-19.00

bagety, kaviareň PO-PIA 7.00-18.00; SO-NE 8.00-18.00

reštaurácia PO-ŠT 8.00-20.00; PIA-SO 8.00-22.00; NE 8.00-20.00

ostatné prevádzky PO-PIA 8.00-18.00; SO-NE 8.00-18.00

OBSAH

1.	PREDMET ÚPRAVY	3
2.	SPOLOČNÉ ČASTI NÁKUPNÉHO CENTRA	3
3.	UŽÍVANIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ.....	3
3.1.	Pasáže vyhradené pre verejnosť	3
3.2.	Skladovanie v spoločných priestoroch	3
3.3.	Označenie obchodov	4
3.4.	Reklama	4
3.5.	Zodpovednosť	4
3.6.	Nákupné vozíky	5
3.7.	Užívanie spoločných priestorov	5
3.8.	Parkovanie	5
3.9.	Nakladanie s odpadom.	5
3.10.	Zásobovanie	6
3.10.1.	Zásobovanie cez iné priestory ako určené na zásobovanie	6
3.10.2.	Zásobovanie zo zázemia	6
3.11.	Fajčenie	7
4.	ČASTI VYHRADENÉ NA VÝLUČNÉ POUŽITIE NÁJOMCOV	7
4.1.	Dokončovacie práce v Priestoroch.....	7
4.2.	Preťaženie podlahy a stien	7
4.3.	Údržba a upratovanie	7
4.4.	Ochrana pred požiarom.	9
4.5.	Predpisy	10
4.6.	Prevádzka obchodných priestorov – Otváracie hodiny	10
4.7.	Hluky, pachy, emisie, zvieratá.....	11
4.8.	Nasťahovanie a vystťahovanie počas zabehnutej prevádzky Nákupného centra	12
4.9.	Reklama	12
4.10.	Označenia obchodov	12
4.11.	Antény	12
4.12.	Elektrina	12
4.13.	Zabezpečenie proti krádeži alebo škode	12
4.14.	Kúrenie - chladenie	13
4.15.	Poistenia.....	13
4.16.	Vstup do obchodov, pohyb osôb.....	13
4.17.	Sociálne zázemie	14
5.	POVINNOSTI NÁJOMCOV PRI ZABEZPEČENÍ PROTIPOŽIARNEJ OCHRANY	14
6.	BEZPEČNOSŤ A OCHRANA ZDRAVIA PRI PRÁCI	15
7.	DISPEČING	15
8.	KONTAKTNÉ ÚDAJE, DORUČOVANIE	15
9.	NÁVŠTEVNÝ PORIADOK	16
10.	ZMENY16	
11.	PRÍLOHY	16

PREVÁDZOVÝ PORIADOK

Nižšie uvedené pravidlá resp. prevádzkový poriadok (ďalej len „**Prevádzkové pravidlá**“ alebo „**Prevádzkový poriadok**“ alebo „**Pravidlá**“) sú platnými prevádzkovými pravidlami pre Nákupné centrum, s názvom PROCentrum (Regionálne obchodné centrum Prievidza), prevádzkované spoločnosťou Regionálne obchodné centrum, a.s. Prievidza, Slovenská republika (ďalej len „**Nákupné centrum**“ resp. „**ROC**“).

1. PREDMET ÚPRAVY

- a) Tento Prevádzkový poriadok je prílohou k nájomným zmluvám a k akýmkoľvek ďalším zmluvám o užívaní interných alebo externých nebytových priestorov, ktoré tvoria Nákupné centrum.
- b) Uvedené Pravidlá sú záväzné pre všetkých nájomcov (užívateľov) Nákupného centra, ako aj pre ostatné osoby v ňom prítomné. Jednotliví nájomcovia (iní zmluvne oprávnení užívatelia) prenajatých priestorov Nákupného centra sa zaväzujú zabezpečiť, že Pravidlá budú dodržiavané i zo strany fyzických osôb a zástupcov právnických osôb nimi zainteresovanými a/alebo zo strany ich zamestnancov a zákazníkov a sú povinní informovať ich včas a v potrebnom rozsahu o príslušných ustanoveniach pravidiel prevádzky Nákupného centra.
- c) V prípade rozporov tento Prevádzkový poriadok v žiadnom prípade neruší ustanovenia nasledovných dokumentov:
 1. Technické Špecifikácie, ktoré tvoria prílohu nájomných zmlúv vzťahujúcich sa k jednotlivým priestorom a jednotkám v Nákupnom centre. Týmto sa stanovuje, že pokiaľ je v týchto Pravidlách obsiahnutý odkaz na „špecifikácie“, rozumejú a týmto špecifikácie, ktoré sú prílohou nájomných zmlúv, a nie o predpisy zahrnuté v opisnom zázname rozdelenia budovy Nákupného centra;
 2. akékoľvek ustanovenia príslušnej platnej nájomnej zmluvy.

2. SPOLOČNÉ ČASTI NÁKUPNÉHO CENTRA

- a) V Nákupnom centre sa nachádzajú aj plochy, ktoré sú určené pre spoločné užívanie (ďalej označené len ako „spoločné časti“), ktorými sú najmä nasledovné:
 1. spoločné priestory Nákupného centra ako napríklad spoločné priestory a spoločné zariadenia prístupné všetkým nájomcom, zmluvne oprávneným užívateľom jednotlivých priestorov a/alebo ostatným fyzickým osobám prítomným v Nákupnom centre, ako napríklad vstupné dvere, núdzové východy, pasáže, chodby, sociálne zariadenia ;
 2. vonkajšie priestory patriace k Nákupnému centru, ktorými sú parkoviská, zásobovacie odstavné plochy, príjazdové komunikácie a ostatné komunikácie používané prenajímateľom, nájomcami a zmluvne oprávnenými užívateľmi priestorov Nákupného centra;
- b) Každý nájomca a iný zmluvne oprávnený užívateľ priestorov v Nákupnom centre je oprávnený bežným spôsobom používať spoločné časti Nákupného centra, a to v súlade s účelom ich užívania, t.j. účelom na ktorý boli určené, avšak bez porušovania práv ostatných nájomcov a užívateľov Nákupného centra a dodržiavajúc obmedzujúce ustanovenia, uvedené v týchto Pravidlách.

3. UŽÍVANIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ

3.1. Pasáže vyhradené pre verejnosť

Nájomcovia a iní zmluvne oprávnení užívatelia priestorov Nákupného centra sa zaväzujú nerušiť pohyb zákazníkov a ďalších osôb v častiach určených pre verejnosť. Ďalej sa zaväzujú dodržiavať pokyny a pravidlá, ktoré im môžu byť uložené v mimoriadnych situáciách príslušnými orgánmi štátnej správy alebo územnej samosprávy a/alebo Manažmentom ROC a/alebo zamestnancami Nákupného centra.

3.2. Skladovanie v spoločných priestoroch

- a) Skladovanie a/alebo ukladanie predmetov, výrobkov, tovaru a/alebo zariadenia (bez ohľadu na to, či sú určené na predaj alebo nie), odpad alebo suť, je prísne zakázané umiestňovať v spoločných

priestoroch (a to aj dočasne) bez písomného povolenia od prenajímateľa, alebo ním poverenej osoby, (ďalej len „Manažment ROC“). Nájomcovia a iní zmluvne oprávnení užívateľa priestorov nesmú nechať svojich zamestnancov, alebo právnické osoby vykonávajúce činnosť na ich účet tieto predmety, výrobky, tovar, zariadenia, odpad a suť v spoločných častiach ukladať, rozbaľovať alebo zabaľovať. Uvedené sa netýka bežnej prepravy predmetov, výrobkov, tovaru, zariadenia, odpadu a sute cez spoločné časti, ktoré budú vykonávané v súlade s pravidlami zásobovania. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku, pokiaľ toto porušenie Nájomca neodstráni ani do 24 hodín od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na zjednanie nápravy. Ak nebude zjednaná náprava v stanovenom termíne, nápravu zjedná prenajímateľ na náklady Nájomcu a v prípade opakovaného porušenia tohto ustanovenia, na ktoré bude Nájomca upozornený, bude sa jednať už o hrubé porušenie tohto Prevádzkového poriadku.

- b) Manažment ROC je oprávnený na náklady a riziko porušiteľa vyššie uvedeného zákazu odstrániť akékoľvek predmety, s ktorými sa nakladá v rozpore s vyššie uvedenými ustanoveniami, a to bez akéhokoľvek predchádzajúceho oznámenia a bez možnosti náhrady prípadne vzniknutej škody. Je na zodpovednosti nájomcu, aby si zaistil poskytnutie záruky zo strany svojich zamestnancov, dodávateľov a zmluvných partnerov, že ich vozidlá budú rešpektovať pravidlá stanovené platnými predpismi alebo Manažmentom ROC, týkajúce sa parkovania a zásobovania. Manažment ROC je oprávnený zaistiť odstránenie vozidla, ktoré je zaparkované v spoločných priestoroch, ktoré nie sú určené na tento účel (alebo akékoľvek vozidlo alebo zariadenie zaparkované dlhší čas ako je potrebný na bežnú vykládku, alebo naložku).

3.3. Označenie obchodov

Manažment ROC si vyhradzuje právo na predchádzajúce písomné schválenie umiestnenia označenia obchodov, plagátov, antén alebo osvetlenia akéhokoľvek druhu v spoločných priestoroch. Umiestnenie označenia obchodov, plagátov, antén alebo osvetlenia bez predchádzajúceho písomného povolenia Manažmentu ROC je porušením týchto Pravidiel, pokiaľ toto porušenie Nájomca neodstráni ani do 24 hodín od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na zjednanie nápravy. Ak nebude zjednaná náprava v stanovenom termíne, nápravu zjedná prenajímateľ na náklady Nájomcu a v prípade opakovaného porušenia tohto ustanovenia, na ktoré bude Nájomca upozornený, bude sa jednať už o hrubé porušenie tohto Prevádzkového poriadku. Označenie obchodov alebo plagáty umiestnené v spoločných priestoroch nesmú porušovať všeobecnú harmóniu, estetickú koncepciu a dizajn-manuál Nákupného centra.

3.4. Reklama

- a) V prípade ak chce nájomca alebo iný zmluvný užívateľ priestorov vykonávať v priestoroch Nákupného centra akýkoľvek predaj, zbierku, ponuku, verejnú udalosť, výlep plagátov a oznamov, distribúciu prospektov alebo inú prémiovú ponuku výrobkov a/alebo služieb, a to aj bezodplatne, je povinný požiadať o udelenie písomného povolenia s touto činnosťou Manažment ROC, ktorý udelí písomné dočasné povolenie na vykonávanie tejto činnosti, ak tá nebude porušovať všeobecne záväzné predpisy SR, nebude zasahovať alebo obmedzovať práva ostatných nájomcov a/alebo užívateľov Nákupného centra a/alebo jeho klientov, resp. nebude inak negatívne vplyvať na prevádzku Nákupného centra.
- b) Nákupné centrum si vyhradzuje právo podmieniť toto písomné povolenie spôsobom, ktorý zabezpečí dodržiavanie Prevádzkového poriadku a tiež časovo ho obmedziť.
- c) V Nákupnom centre je zakázaná akákoľvek činnosť smerujúca k propagácii násilia, rasovej, národnostnej alebo inej neznášanlivosti či diskriminácii. Ak by nájomca jeho zamestnanci a/alebo iné osoby zaznamenali takúto činnosť v priestoroch Nákupného centra, sú povinné to bezodkladne nahlásiť Manažmentu ROC a/alebo bezpečnostnej službe Nákupného centra, ktorí vykonajú potrebné opatrenia.

3.5. Zodpovednosť

Každý nájomca a iný zmluvne oprávnený užívateľ priestorov Nákupného centra je osobne zodpovedný za škody spôsobené v spoločných priestoroch a za odstránenie všetkých škodlivých následkov, vzniknutých z akéhokoľvek nesprávneho užívania či zakázaného použitia spoločných priestorov alebo z ich používania v rozpore s ich stanoveným účelom v prípadoch, že škody alebo iné škodlivé následky vznikli v dôsledku konania nájomcu, alebo niektorého z jeho zamestnancov či spolupracujúcich subjektov. Tieto osoby sú povinné nahradiť všetky náklady súvisiace s odstraňovaním vzniknutej škody a to v celom rozsahu.

3.6. Nákupné vozíky

- a) Nájomcovia, ktorí sú oprávnení umiestniť v priestoroch Nákupného centra nákupné vozíky, ktoré sú k dispozícii pre ich zákazníkov, sú povinní postarať sa o uloženie, zber, čistenie a údržbu týchto vozíkov a o údržbu a čistenie prístreškov pre vozíky (ak sú prístrešky nainštalované). Je na zodpovednosti dotknutých nájomcov, aby k tomu s predchádzajúcim písomným súhlasom Manažmentu ROC zabezpečili potrebné a vhodné priestory na inštaláciu zariadenia na vracanie vozíkov v rámci spoločných priestorov.
- b) Je zakázané používať nákupné vozíky mimo nakupovania v prevádzkach príslušných nájomcov. Vlastníkom nákupných vozíkov je konkrétny nájomca.

3.7. Užívanie spoločných priestorov

- a) Každý nájomca, zmluvný užívateľ priestorov Nákupného centra, ich zamestnanci a dodávatelia sú oprávnení parkovať len na parkovacích miestach vyhradených na tento účel Manažmentom ROC, ostatné parkovacie miesta sú oprávnení využívať ako bežný zákazník Nákupného centra.
- b) Každý nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie tohto pravidla každou osobou, ktorá pre neho vykonáva prácu či inú zmluvne dohodnutú činnosť. Manažment ROC môže zabezpečiť na náklady a riziko majiteľa vozidla jeho odstránenie, ktoré je zaparkované v spoločných priestoroch neurčených na účel parkovania. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku, na čo bude Nájomník písomne upozornený. V prípade opakovaného porušenia tohto ustanovenia sa jedná už o hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.

3.8. Parkovanie

- a) Parkovisko áut ako spoločná časť Nákupného centra tvorí základnú službu poskytovanú prenajímateľom. Parkovisko je určené na používanie zákazníkmi Nákupného centra. Manažment ROC môže stanoviť pravidlá pre užívanie parkoviska áut vrátane spoplatnenia parkovania.
- b) Parkovisko ako spoločná časť Nákupného centra je prevádzkované v režime nestrážených parkovísk.

3.9. Nakladanie s odpadom.

- a) Manažment ROC zabezpečí priestor pre uloženie zberných nádob na komunálny odpad, ktorého odvoz zabezpečuje mesto Prievidza, formou daňovej povinnosti. Každý nájomca je povinný písomne oznámiť vznik, zmenu, alebo zánik povinnosti platiť poplatok za komunálny odpad mestu Prievidza, najneskôr v lehote do 30 dní od vzniku povinnosti. Každý nájomca je povinný nakladať s odpadom vytvoreným v prenajatom priestore v zmysle platnej legislatívy a všeobecne záväzných nariadení mesta Prievidza a odpad ukladať v nádobách na to určených. Likvidáciu odpadu vytvoreného zákazníkmi Nákupného centra v spoločných priestoroch, zabezpečí správca Nákupného centra.
- b) Všetci nájomcovia a ostatní zmluvní užívatelia priestorov Nákupného centra sú povinní zaistiť vyvezenie špeciálneho a/alebo neobvyklého odpadu (napríklad paliet, debničiek, prepraviek, nábytku, stavebných prvkov a stavebného odpadu, nebezpečného odpadu, šrotu a pod.) na vlastné náklady mimo Nákupné centrum na miesta pre to určené. Porušenie týchto ustanovení sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku, pokiaľ toto porušenie Nájomca neodstránil ani do 24 hodín od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na zjednanie nápravy. Ak nebude zjednaná náprava v stanovenom termíne, nápravu zjedná prenajímateľ na náklady Nájomcu a v prípade opakovaného porušenia tohto ustanovenia, na ktoré bude Nájomca upozornený, bude sa jednáť už o hrubé porušenie tohto Prevádzkového poriadku.
- c) Manažment ROC si vyhradzuje právo zlikvidovať odpad na náklady nájomcu, ak nájomca vytvoril skládku odpadu v priestoroch, ktoré nie sú určené na uloženie odpadu.
- d) Všetci nájomcovia produkujúci biologický odpad (hlavne stravovacie jednotky) sú povinní zabezpečiť jeho odvoz a likvidáciu na vlastné náklady a riziko, a to tak, aby pri jeho zbere, preprave, odstraňovaní, likvidácii čo najmenej rušili nájomcov a ostatných návštevníkov Nákupného centra a zároveň dôsledne dodržiavali všetky hygienické pravidlá a smernice týkajúce sa nakladania s odpadom, platné na území SR.
- e) Všetci nájomcovia produkujúci nebezpečný odpad sú povinní zabezpečiť jeho odvoz a likvidáciu na vlastné náklady a riziko.

- f) Každý nájomca je zodpovedný za zber, triedenie, uloženie, odvoz a likvidáciu odpadov vyprodukovaných v jednotke na vlastné náklady v rámci jeho prevádzky.
- g) Je prísne zakázané vylievať do odpadových potrubí a do kanalizácie (okrem kanalizácie na to určenej) tuky alebo iné látky s vysokou hustotou v rozpore s všeobecne platnými predpismi SR a pravidlami stanovenými miestnou vodárenskou spoločnosťou. Je zakázané používať drviče odpadkov. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. V prípade vzniknutej škody je nájomca povinný túto škodu uhradiť v plnom rozsahu. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.

3.10. Zásobovanie

Zásobovacie zázemie Nákupného centra tvorí priestor odstavnéj zásobovacej plochy s vjazdom od ulice M. Mišíka a priestorom pre príjem tovaru bez nakladacej rampy, ktoré sú určené na zásobovanie nájomcov tovarom a k odvozu tovaru z priestoru zásobovania do predmetu prenájmu.

Zásobovacie zázemie slúži iba k vyššie uvedenému účelu a nemôžu sa používať ako krátkodobé parkovisko, alebo odstavná plocha pre tovar atď. S prihliadnutím na skutočnosť, že tieto priestory slúžia k zásobovaniu všetkých nájomcov a prevádzok Nákupného centra, a preto je nutné sa v tomto priestore zdržiavať čo najkratšiu dobu. Je nevyhnutné, aby nájomcovia informovali svojich dodávateľov o veľkej vyťažnosti tohto priestoru s tým, že svojou činnosťou nesmú zbytočne blokovať príjazdovú cestu k zásobovacej rampe. Nájomcovia a dodávatelia zásob musia rešpektovať a dodržiavať dopravné obmedzenia súvisiace s vjazdom do zásobovacieho priestoru nákladnými vozidlami maximálne v kategórii **N2 a O2 (max. 12m dĺžky)**. Nájomcovia v žiadnom prípade nesmú skladovať alebo ukladať v zásobovacích zónach žiadne predmety, výrobky, palety, krabice, prepravky, zariadenia, odpad alebo suť, bez písomného povolenia od Manažmentu ROC alebo jeho zástupcov, a nesmú nechať svojich zamestnancov, alebo právnické osoby vykonávajúce činnosť na ich účet tieto predmety v zásobovacích zónach ukladať, rozbaľovať a/alebo zabaľovať alebo inak kontrolovať.

3.10.1. Zásobovanie cez iné priestory ako určené na zásobovanie

- a) Zásobovanie Nákupného centra. Manažment ROC je oprávnený zmeniť čas pre zásobovanie cez priestory Nákupného nájomcov alebo ich prevádzok mimo priestor zásobovania, môže prebiehať v čase **do 8,00 hod** a v čase **od 18.00 hod**. Nájomcovia sú povinní minimalizovať zásobovanie tovarom cez priestory prístupné pre návštevníkov centra, ktoré sú prístupné verejnosti.
- b) Manažment ROC si vyhradzuje právo udeliť na žiadosť jednotlivých nájomcov alebo prevádzok písomnú výnimku, ktorá by im umožňovala zmenu miesta, času a spôsobu zásobovania ich prevádzky.

3.10.2. Zásobovanie zo zázemia

- a) Zásobovanie nájomcu do prevádzky predmetu prenájmu zo zásobovacej zóny je možné len počas otvorenia Nákupného centra pracovníkom bezpečnostnej služby. V prípade požiadavky nájomcu o otvorenie Nákupného centra mimo určených otváracích hodín, je nájomca oprávnený požiadať bezpečnostnú službu o otvorenie Nákupného centra výlučne na náklady nájomcu.
- b) Za účelom nerušeného priebehu zásobovania jednotlivých prevádzok Nákupného centra určí Manažment ROC harmonogram zásobovania, ktorý bude vypracovaný podľa konkrétnych požiadaviek jednotlivých nájomcov. V prípade križovania sa zásobovacích ciest usporiada Manažment ROC rovnaké požiadavky na termíny zásobovania. Vo všeobecnosti bude platiť pravidlo, že pri zostavovaní harmonogramu zásobovania bude mať prednosť ten nájomca, ktorý má väčšiu prenajatú podlahovú plochu.
- c) Na prevoz tovaru pri zásobovaní je možné používať len vozíky s nekovovými kolieskami, ktoré nepoškodzujú a nešpinia dlažbu v priestoroch Nákupného centra. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. V prípade vzniknutej škody je nájomca povinný túto škodu uhradiť v plnom rozsahu. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.
- d) Za akékoľvek škody spôsobené pri zásobovaní prevádzky nájomcu alebo iného zmluvného užívateľa priestorov Nákupného centra priamo z jeho strany a/alebo jeho dodávateľmi je priamo zodpovedný prevádzkovateľ prenajatých priestorov, ktorý je povinný na vlastné náklady bezodkladne odstrániť poškodenie podlahy, dlažby alebo spôsobenú škodu v plnej výške prenajímateľovi nahradiť. V takom prípade prenajímateľ prefakturuje nájomcovi všetky náklady vynaložené na vykonanie potrebnej opravy.

- e) Po ukončení zásobovania je každá osoba zaisťujúca zásobovanie príslušnej prevádzky povinná skontrolovať stav uzatvorenia zásobovacích dverí a presvedčiť sa, či sú uzatvorené riadne. Každý nájomca alebo iný zmluvný užívateľ priestorov v Nákupnom centre je zodpovedný za prípadné škody vzniknuté porušením tohto ustanovenia jeho zamestnancami alebo dodávateľmi.
- f) Parametre vozidiel pre zásobovanie zo zásobovacej komunikácie sú: **N2 a O2 (max. 12m dĺžky)**.

3.11. Fajčenie

V celom objekte Nákupného centra platí prísny zákaz fajčenia a používania otvoreného ohňa, okrem priestorov stavebne oddelených a určených pre fajčiarov. Tento zákaz je v súlade s platnou legislatívou SR, t.j. aj zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.

4. ČASTI VYHRADENÉ NA VÝLUČNÉ POUŽITIE NÁJOMCOV

Príslušenstvo tvoria tie časti Nákupného centra, ktoré sú určené na výlučné používanie príslušným nájomcom alebo iným zmluvným užívateľom prenajatých priestorov Nákupného centra („príslušenstvo“). Tieto časti zahŕňajú aj časti sietí a/alebo zariadenia (vrátane tých, ktoré sú umiestnené mimo jednotlivých prevádzok), ktoré slúžia výhradne potrebám jednotlivých prevádzkovateľov prenajatých priestorov a ktoré sú im pridelené do užívania na základe jednotlivých nájomných zmlúv resp. iných zmluvných vzťahov. Každý nájomca a iný zmluvný užívateľ priestorov, môže voľne užívať aj ich príslušenstvo, za podmienky, že neporuší práva ostatných nájomcov a užívateľov a nebude zasahovať do podstaty budovy Nákupného centra, nebude ovplyvňovať jej účel, statiku, bezpečnosť, a obmedzovať ostatných nájomcov a užívateľov vo výkone ich práv a bude zachovávať všetky prípadné obmedzujúce ustanovenia príslušnej zmluvy uzatvorenej s prenajímateľom vrátane jej príloh.

4.1. Dokončovacie práce v Priestoroch

- a) Akékoľvek práce/ úpravy v prenajatých priestoroch môžu byť vykonané iba po udelení súhlasu zo strany Manažmentu ROC na základe doručenia písomnej žiadosti o umožnenie vykonania stavebných prác/ úprav a v súlade s ustanoveniami príslušných zmlúv uzatvorených s prenajímateľom.
- b) Nájomca alebo iný zmluvný užívateľ priestorov Nákupného centra je predovšetkým povinný včas a na vlastné náklady a zodpovednosť požiadať príslušné orgány o vydanie všetkých potrebných povolení a súhlasov (najmä, nie však výlučne, správnych povolení). Ďalšou podmienkou začatia výkonu akýchkoľvek stavebných prác/ úprav je uzatvorenie potrebných poisťovacích zmlúv s dostatočnou výškou poisťovného plnenia a podanie žiadostí o všetky potrebné intervencie u príslušných orgánov dozoru a dohľadu nad realizáciou prác/ úprav.
- c) Výstavba medziposchodia je bez písomného súhlasu Manažmentu ROC zakázaná

4.2. Pretáženie podlahy a stien

- a) Žiadny predmet, váha ktorého by prekročila limit zaťaženia podláh, stropov alebo stien, nesmie byť v Nákupnom centre umiestnený, skladovaný, namontovaný alebo zavesený tak, že naruší stavebnú podstatu jeho podláh, stropov alebo stien a/alebo ohrozí a/alebo spôsobí ich poškodenie alebo prasknutie.
- b) Taktiež je zakázané prenášať pri zásobovaní prevádzok tovar na vozíku tak, že jeho celková hmotnosť po naložení prekročí bodový limit zaťaženia podlahy spoločných priestorov Nákupného centra.
- c) Navyiac, žiadny ťažký predmet nesmie byť zavesený alebo nalepený na stenách oddelujúcich jednotlivé obchodné jednotky, pokiaľ tieto nie sú nosnými stenami a ich celkové zaťaženie neprekročí polovicu limitu ich nosnosti.
- d) Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. V prípade vzniknutej škody je nájomca povinný túto škodu uhradiť v plnom rozsahu. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.

Limity zaťaženia sú uvedené v Technických Špecifikáciách.

4.3. Údržba a upratovanie

- a) Vo všeobecnosti platí, že v celých priestoroch Nákupného centra sa vyžaduje dodržiavanie vysokého

štandardu čistoty, estetickej úrovne a celkového jednotného designu Nákupného centra. Všetci nájomcovia a ostatní zmluvní užívatelia priestorov sú povinní zachovávať hygienické normy a priebežne udržiavať tento vysoký štandard a úroveň. Svoju prevádzku vrátane jej zázemia sú povinní priebežne udržiavať v úplnom poriadku a čistote. Tieto povinnosti platia predovšetkým pre prevádzkovateľov stravovacích a potravinárskych jednotiek. Prevádzky musia byť upravené spôsobom vyhovujúcim pre ich obchodné využitie. Na základe toho bude každý prevádzkovateľ udržiavať svoje prenajaté priestory vrátane ich príslušenstva a bezprostredne príľahlých priestorov vo vyhovujúcom stave a zaisťovať výkon ich pravidelnej údržby a upratovania. Prevádzkovatelia priestorov umiestnených v rámci priestorov spoločných častí Nákupného centra musia zabezpečiť čistenie spoločných priestorov bezprostredne príľahlých k ich prevádzkam tak, aby bol zachovaný vysoký štandard čistoty, spoločného designu, estetickej úrovne a obchodnej prezentácie výrobkov a služieb. Ak akékoľvek časti priestorov prevádzkovaných nájomcami alebo inými užívateľmi, ktoré sú prístupné alebo viditeľné verejnosti, najmä ich priečelia, rolety, dekorácie a inštalácie, budú v takom stave, že budú nepriaznivo ovplyvňovať jednotný vysoký štandard, estetiku alebo design budovy Nákupného centra, Manažment ROC bude mať možnosť po predchádzajúcom oznámení nechať tieto opraviť, upraviť alebo nechať v nich vykonať také práce, aby bol odstránený nevyhovujúci stav, prípadne aj zabezpečiť ich zakrytie, to všetko na náklady zodpovedného nájomcu alebo užívateľa.

- b) Jednotlivé obchodné jednotky a iné obchodné priestory musia byť tiež priebežne udržiavané vo výbornom stave pre účely obchodnej prezentácie. Nájomcovia a ostatní zmluvní užívatelia priestorov Nákupného centra sú povinní riadiť sa pravidlami Prevádzkového poriadku a pokynmi vydanými Manažmentom ROC.
- c) Prevádzkovatelia obchodných jednotiek a obchodných priestorov zodpovedajú za riadne čistenie výkladov a okien, ktoré sú súčasťou ich prenajatých priestorov, a to zvnútra aj zvonku, na vlastné náklady a zodpovednosť.
- d) Prenajímateľ zodpovedá za revízie, opravy a údržbu všetkých častí spoločných priestorov a nasledujúcich zariadení pre celé Nákupné centrum:
 - 1) Stabilný hasiaci systém - (ďalej len „sprinklery“),
 - 2) Elektrická požiarňa signalizácia - (ďalej len „EPS“),
 - 3) centrálna elektronického zabezpečovacieho systému (ďalej len „EZS“),
 - 4) merania a regulácia (MaR),
 - 5) Systém rozvodov vody, plynu, elektriny, vykurovacieho a chladiaceho média od zdroja k napájacíemu bodu na priestory príslušného nájomcu (užívateľa),
 - 6) Zariadenia pre odvod dymu a spalín horenia - požiarňa ventilácia,
 - 7) Vzduchotechniku v majetku prenajímateľa,
 - 8) Hydranty a hasiace prístroje v celom Nákupnom centre v rozsahu určenom projektom protipožiarného zabezpečenia stavby,
 - 9) Výťahy osobné a nákladné,
 - 10) Spoločné energetické a technologické zariadenia,
 - 11) Záložný zdroj elektrickej energie - dieselagregát.
- e) Každý nájomca a zmluvný užívateľ priestorov Nákupného centra musí udržiavať všetky zariadenia v ním prevádzkovaných priestoroch (s výnimkou zariadení uvedených v tomto odseku vyššie) v prevádzkyschopnom stave, vykonávať ich pravidelnú údržbu a revízie a musí uskutočniť akékoľvek potrebné opravy bez zbytočného odkladu. Ďalej je povinný na svoje náklady vykonávať opravy a udržiavať v prevádzkyschopnom stave všetky zariadenia, ktoré mu boli prenajímateľom odovzdané do bezplatného užívania (napr. uzatváracie mreže a dvere do predmetu prenájmu, časti otvorov vzduchotechniky pre nasávanie a výdych vzduchu, svietidlá, technické zhodnotenie priestorov a podobne).
- f) Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku sa vzťahuje tiež k stavebným prvkom a prvkom zariadenia inštalovaným pre výlučné použitie nájomcom alebo užívateľom príslušných priestorov, vrátane prvkov a zariadení umiestnených z vonkajšej strany jeho priestorov. Toto zahŕňa napríklad sklá výkladov viditeľných verejnosti na priečeliach obchodných jednotiek musia byť čistené z oboch strán, vrátane ich rámov, a ak je to potrebné, aj vymenené prevádzkovateľom príslušnej jednotky na jeho vlastné náklady.

- g) Manažment ROC má právo prístupu k spoločným technickým zariadeniam umiestneným v akýchkoľvek obchodných priestoroch Nákupného centra. Nájomca a/alebo iný zmluvne oprávnený užívateľ obchodných priestorov je zodpovedný za priebežné udržiavanie prístupu k nim. V prípade jeho zamedzenia či obmedzenia nie je oprávnený požadovať opravu, výmenu alebo náhradu nákladov vynaložených na opravu alebo výmenu zariadení, ktoré by mohli byť poškodené či zničené v súvislosti s dosiahnutím prístupu k nim (napríklad dvojité stropy, obloženia stien atď.).
- h) Prevádzkovatelia stravovacích a potravinárskych jednotiek a reštaurácií ktorí budú napojení na kanalizáciu bez lapača tukov, sú povinní namontovať drezový mobilný lapač tukov a zabezpečiť jeho čistenie a likvidáciu tukov vo vlastnej réžii. Súčasne sú povinní pravidelne vykonávať údržbu sacieho vzduchotechnického potrubia, vrátane likvidácie takto vzniknutého odpadu. V prípade, že nájomca príslušných priestorov porušujúci tieto pravidlá nezabezpečí bezodkladne nápravu, je prenajímateľ oprávnený uložiť mu sankciu, zaistiť na jeho náklady nápravu závadného stavu a uplatniť si preplatenie vzniknutej škody, vrátane sankcie od kontrolných orgánov. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku, V prípade vzniknutej škody je nájomca povinný túto škodu uhradiť v plnom rozsahu. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.

4.4. Ochrana pred požiarom.

- a) Každý nájomca je povinný zabezpečiť, aby v prenajatom priestore všetky systémy, zariadenia a inštalácie protipožiarneho zabezpečenia (hydranty, hasiace prístroje, sprinklery, požiarne uzávery, hlásiče EPS a pod.) nepoškodil, nezatarasil žiadnymi predmetmi ako je nábytok, predajné regály, tovar a pod. Zároveň nájomca nesmie zatarasiť protipožiarne a únikové dvere v celej ich šírke, ak sa takéto dvere v prenajatom priestore nachádzajú a nesmie ani zúžiť chránené únikové cesty.
- b) Je prísne zakázané vnášať, alebo prechovávať v Nákupnom centre akékoľvek výrobky spôsobujúce riziko požiaru alebo výbuchu (predovšetkým plechovky s trhavinou, tlakové fľaše (nádoby) s plynom, výbušniny, munícia, pyrotechnika, atď.) okrem tých, ktoré sú v súlade s dohodnutým spôsobom užívania príslušných priestorov určené na predaj.
- c) Miesta požiarnej ochrany ktoré prenajímateľ označil v súlade s príslušnými právnymi predpismi a normami, musia byť ľahko prístupné a viditeľné, navyše každý prevádzkovateľ obchodných jednotiek a priestorov musí rešpektovať všetky platné pravidlá a inštrukcie, v tejto súvislosti vydané Manažmentom ROC a technikom protipožiarnej ochrany.
- d) Nájomcovia a iní užívatelia jednotlivých obchodných jednotiek a priestorov, ktorí v nich majú nainštalované zariadenia protipožiarnej ochrany, musia tieto priebežne udržiavať v nepoškodenom stave a pohotovostnom režime a v prípade potreby k nim umožniť prístup členom bezpečnostnej služby, protipožiarnej ochrany Nákupného centra a Manažmentu ROC.
- e) Za účelom udržania funkčnosti sprinklerov, nesmú byť pod nimi žiadne výrobky, tovar, či iné predmety vo vzdialenosti menej ako 60 cm (šesťdesiat centimetrov) pod úroveň najbližšieho rozprašovača. Navyše, maximálna skladovacia výška v obchodných priestoroch musí byť dodržiavaná v súlade s platnými pravidlami a limitmi stanovenými technikom bezpečnosti práce konkrétneho nájomníka.
- f) Nájomca a iní zmluvný užívateľ priestorov Nákupného centra je povinný priebežne udržiavať predpísané protipožiarne zariadenia v prevádzkyschopnom stave a pohotovostnom režime. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. V prípade vzniknutej škody je nájomca povinný túto škodu uhradiť v plnom rozsahu. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.
- g) Z dôvodu zodpovednosti za požiaru bezpečnosť je Manažment ROC oprávnený sám skontrolovať interiér jednotlivých prevádzok, alebo ho nechať skontrolovať špecializovaným subjektom, a to vrátane častí prevádzok neprístupných verejnosti. Toto oprávnenie zahŕňa okrem iného aj kontrolu inštalácií a technického stavu rozprašovačov a zariadení ktoré zaznamenávajú tlak.
- h) Základné pokyny pre personál nájomcov a iných užívateľov priestorov Nákupného centra pre prípad evakuácie Nákupného centra z dôvodu požiarneho poplachu, alebo iných výnimočných situácií sa nachádzajú v tomto Prevádzkovom poriadku a sú taktiež k dispozícii na Správe Nákupného centra. Prevádzkovatelia obchodných jednotiek a priestorov ich zamestnanci sú povinní oboznámiť sa s týmito pokynmi a bezvýhradne ich dodržiavať. Ďalej sú povinní oboznámiť sa so všetkými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, ktoré sa vzťahujú na vyššie uvedené pravidlá a povinnosti, najmä zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, v znení neskorších predpisov a ustanovenia uvedené v čl. 5 tohto Prevádzkového poriadku a tieto dodržiavať.

- i) Manažment ROC vydá za účelom plnenia povinností v oblasti požiarnej ochrany ďalšie predpisy a to najmä:
 - 1) Požiarneho evakuačného plánu
 - 2) Pravidlá pre výkon činnosti požiarnej ochrany
 - 3) Povinnosti Nájomcov podľa článku 5 tohto Prevádzkového poriadku
 - 4) Ďalšie relevantné predpisy a smernice
- j) Nájomca, jeho zamestnanci a subdodávatelia sú povinní oboznámiť sa preukázateľne s týmito pokynmi a predpismi a bezvýhradne ich dodržiavať. Nájomca je povinný zabezpečiť všetkým svojim zamestnancom pravidelné školenie z oblasti protipožiarnej ochrany v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

4.5. Predpisy

Každý Nájomca Nákupného centra sa zaväzuje prevádzkovať svoje obchodné priestory v súlade so všetkými všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, vyhláškami a nariadeniami vydanými policajnými, štátnymi orgánmi a orgánmi územnej samosprávy. Musí konkrétne prevziať všetky náklady a povinnosti voči obci (mestu), polícii a systému cestného hospodárstva. Okrem zákonom stanovených požiadaviek musí dodržiavať obvyklé a predpísané pravidlá obchodu (resp. služby), ktorý vykonáva.

4.6. Prevádzka obchodných priestorov – Otváracie hodiny

- a) Všetky prevádzky Nákupného centra musia byť otvorené pre návštevníkov nepretržite v dňoch Pondelok – Nedeľa v čase od **08,00 hod.** do **18,00 hod. denne**, s výnimkami vydanými Manažmentom ROC.
- b) Prevádzka Nákupného Centra je nepretržite otvorená pre návštevníkov PO-PIA: od **06,00 hod.** do **20,00 hod.**, SO-NE: od **07,00 hod.** do **19,00 hod.**, s výnimkami vydanými Manažmentom ROC. V tomto otváracom čase môžu byť otvorené aj ostatné prevádzky podľa vlastného rozhodnutia, podmieneného oznamovacou povinnosťou Mestskému úradu v Prievidzi a písomným schválením Manažmentom ROC. Následne sú tieto otváracie hodiny nájomníka záväzné.
- c) Obchody musia byť otvorené denne bez prerušenia, obmedzenia alebo uzavretia prevádzky od pondelka do nedele vrátane štátnych sviatkov, pokiaľ je v týchto dňoch legislatívne umožnený predaj. Nájomcovia nie sú oprávnení zavrieť obchod ani dočasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Manažmentu ROC.
- d) Otváracie hodiny sú určené rozhodnutím prenajímateľa Nákupného centra a musia byť striktno dodržiavané všetkými nájomcami a inými zmluvnými užívateľmi priestorov Nákupného centra. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku. V prípade porušenia tohoto pravidla bude porušiteľovi prenajímateľom vyfakturovaná zmluvná pokuta vo výške 15,-00 EUR (slovom: pätnásť euro) za každý m2 predmetu nájmu, za každý začatý deň porušenia tejto povinnosti.
- e) Nákupné centrum bude uzamknuté a zabezpečené bezpečnostnou službou spoločné komunikačné priestory od PO-PIA: **20,30 hod.** do **05,45 hod.** nasledujúceho dňa a od SO-NE: **19,30 hod.** do **06,30 hod.**. V čase od odomknutia a odkódovania Nákupného centra do otvorenia Nákupného centra pre verejnosť (t.j. denne PO-PIA od 5,45 do 6,00 a od 20.00 do 20.30 hod., resp. SO-NE od 6,30 do 7,00 a od 19.00 do 19.30 hod.) počas ktorého nájomcovia a zamestnanci nájomcov alebo iných zmluvných užívateľov priestoru, resp. personál Nákupného centra, sú oprávnení vstúpiť do priestorov Nákupného centra cez vstup pre personál, za účelom prípravy a otvorenia prevádzok pre verejnosť a vystúpiť z priestorov Nákupného centra po uzatvorení prevádzok. V tomto čase je vstup/odchod do/z Nákupného centra možný len služobných vchodom určeným Manažmentom ROC.
- f) Počas otváracích hodín Nákupného centra musia byť obchodné jednotky a priestory bežne osvetlené. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku .
- g) Počas a aj mimo otváracích hodín Nákupného centra, musia ostať výklady a označenia všetkých obchodných jednotiek viditeľné a osvetlené v súlade s projektovou dokumentáciou a dizajn manuálom Nákupného centra.

- h) Každý nájomca je povinný udržiavať svoju prevádzku priebežne dostatočne zásobenú a prevádzkyschopnú s ohľadom na druh vykonávanej obchodnej činnosti či poskytovaných služieb. Jeho obchodná jednotka a jej výklady musia byť vyplnené dostatočným množstvom výrobkov a tovaru. V obchodných priestoroch musí byť zaistená prítomnosť adekvátneho počtu personálu na obsluhu zákazníkov s dostatočnou kvalifikáciou. Zo strany obsluhujúceho personálu musí byť zaistené dobré vystupovanie, slušný a zdvorilý prístup v rámci zachovania vysokej kvality a dobrej úrovne vzťahov so zákazníkmi a ostatnými užívateľmi Nákupného centra.
- i) Každý nájomca a iný zmluvný užívateľ obchodných priestorov Nákupného centra je povinný prijať všetky potrebné opatrenia na to, aby jeho obchodné aktivity boli vykonávané takým spôsobom, ktorý nepoškodí a nenaruší klud a pokojný a nerušený výkon práv ostatných nájomcov a ostatných zmluvných užívateľov priestorov Nákupného centra, a neobmedzí bežnú prevádzku, ani potrebnú údržbu priestorov Nákupného centra. Prevádzkovateľ príslušnej obchodnej jednotky či priestorov je povinný uhrádzať všetky náklady na odstránenie škôd a iných negatívnych následkov spôsobených jeho aktivitami v rozpore s platnými právnymi predpismi a/alebo týmito Pravidlami. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.
- j) Každý nájomca alebo iný zmluvný užívateľ obchodných priestorov Nákupného centra je povinný sa zdržať uplatňovania akýchkoľvek nárokov voči Manažmentu ROC v prípade potreby podania sťažností alebo akýchkoľvek iných prostriedkov na zaistenie nápravy z dôvodu zamedzenia, obmedzenia alebo rušenia riadneho a nerušeného výkonu jeho práv zo strany prevádzkovateľov susedných jednotiek či obchodných priestorov alebo iných tretích osôb. V takomto prípade bude postupovať priamo voči dotknutým subjektom.
- k) Každý nájomca alebo iný zmluvný užívateľ obchodných priestorov Nákupného centra sa zaväzuje konať spôsobom korešpondujúcim s potrebami kolektívneho života a zdrží sa výkonu akéhokoľvek fyzického alebo psychického násillia voči osobám alebo majetku (vrátane tovaru a zásob). V prípade porušenia tejto povinnosti bude príslušný nájomca (užívateľ) niesť následky podstatného porušenia jeho povinností voči prenajímateľovi, ktorými sú predovšetkým zrušenie zmluvného vzťahu s prenajímateľom a nárok na náhradu spôsobenej škody.

4.7. Hluky, pachy, emisie, zvieratá

- a) Inštalovanie akéhokoľvek zariadenia, ktoré by rušilo ostatných užívateľov priestorov Nákupného centra, alebo jeho návštevníkov, je zakázané, a to vo všetkých priestoroch Nákupného centra bez rozdielu. Uvedené sa týka predovšetkým tých zariadení: rádiá, projektory a reproduktory, televízne prístroje, audio alebo audio-vizuálne prehrávače, alebo iné zariadenie ktorých akustický alebo svetelný dosah presahuje hranicu nimi prevádzkovanvej obchodnej jednotky.
- b) Pokiaľ prevádzkovateľ nezniží hlučnosť vyššie uvedených zariadení tak, aby neboli počuteľné alebo viditeľné mimo jeho obchodných priestorov ani po upozornení prenajímateľa a/alebo Manažmentu ROC a/alebo zamestnanca bezpečnostnej služby, je prenajímateľ oprávnený považovať toto za porušenie povinností nájomcu resp. iného zmluvného užívateľa obchodných priestorov Nákupného centra, pokiaľ toto porušenie Nájomca neodstránil ani do 24 hodín od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na zjednanie nápravy. Ak nebude zjednaná náprava v stanovenom termíne, alebo dôjde k opakovanému porušeniu tohto ustanovenia, na ktoré bude Nájomca upozornený, bude sa jednať už o hrubé porušenie povinností nájomcu.
- c) Nebezpečné, zdravie ohrozujúce, mimoriadne horľavé materiály alebo látky produkujúce zápach, a/alebo dym, nesmú byť vnášané do priestorov Nákupného centra. Toto platí aj pre látky, ktorých použitie je obmedzené alebo zakázané právnymi predpismi, technickými či hygienickými normami, rozhodnutiami príslušných orgánov, nariadeniami Manažmentu ROC alebo poistnými podmienkami.
- d) Zákaz variť platí vo všetkých priestoroch Nákupného centra, okrem tých častí, ktoré sú zariadené a určené na tento účel.
- e) **Do Nákupného centra nesmú byť vnesené žiadne zvieratá, okrem:**
 - 1) zvierat určených na predaj v súlade s dohodnutým účelom užívania príslušnej prevádzky,
 - 2) strážnych psov bezpečnostnej služby Nákupného centra,
 - 3) psov sprevádzajúcich osoby telesne postihnuté.

4.8. Nast'ahovanie a vyst'ahovanie počas zabehnutej prevádzky Nákupného centra

Nast'ahovanie a vyst'ahovanie do/z priestorov predmetu nájmu po prvom dni otvorenia Nákupného centra verejnosti, bude uskutočnené spôsobom, v dňoch a hodinách stanovených, alebo odsúhlasených Manažmentom ROC, ktorý musí byť o tejto skutočnosti informovaný najmenej pätnásť (15) dní vopred.

4.9. Reklama

Na akýchkoľvek propagačných alebo reklamných materiáloch, týkajúcich sa jednotlivých obchodných jednotiek a/alebo značiek tovaru a služieb v nich ponúkaných, či už sú poskytované vnútri alebo mimo obchodnej jednotky, musí nájomca uviesť názov, logo a adresu Nákupného centra.

4.10. Označenia obchodov

- a) Označenia obchodných jednotiek a ostatné reklamné prvky viditeľné z interiéru Nákupného centra alebo z exteriéru v blízkosti Nákupného centra, ich umiestnenie, rozmery, materiál ako spracovanie, farba a jasnosť, musia byť v súlade s estetickou úrovňou a jednotným designom celého Nákupného centra a podliehajú schváleniu zo strany Manažmentu ROC.
- b) Označenia jednotlivých obchodných prevádzok nesmú byť akustické a ani blikajúce so zmenou svetla a/alebo stroboskopické. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.
- c) Umiestnenie plagátov, polepov alebo nadpisov na výkladoch obchodných prevádzok zvonku podlieha predchádzajúcemu písomnému odsúhlaseniu Manažmentom ROC. Akékoľvek označenie jednotlivých obchodov, plagát alebo nápis umiestnený v rozpore s týmito pravidlami, musí byť odstránený na prvú výzvu Manažmentu ROC, inak je Manažment ROC oprávnený zabezpečiť jeho odstránenie na náklady a riziko porušiteľa.
- d) Manažment ROC môže stanoviť jednotný design údajov povinne umiestňovaných na výkladoch jednotlivých obchodných prevádzkach a priestorov (napr. otváracia doba, kontaktné údaje, údaje o prevádzkovateľovi a pod.).
- e) Akékoľvek polepy a nápisy môžu byť umiestnené len z vnútornej strany výkladov. Plocha polepov a nápisov na výkladoch nesmie prevyšovať 30% (tridsať percent) ich celkovej plochy.

4.11. Antény

Inštalácia individuálnej antény z vonkajšej strany jednotlivých obchodných prevádzok Nákupného centra podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu Manažmentu ROC, inak sa bude pokladať za porušenie tohto Prevádzkového poriadku, Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku, pričom nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu.

4.12. Elektrina

Nájomca je oprávnený inštalovať a využívať súhrnný výkon elektrospotrebičov maximálne do výšky istenia hlavného ističa jeho podružného merania resp. istenia jednotlivých obvodov v rozvádzači príslušnej prevádzky. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za hrubé porušenie tohto Prevádzkového poriadku.

Nájomca a/alebo iný zmluvný užívateľ priestorov Nákupného centra a/alebo ich zamestnanci nesmú žiadne ističe v rozvádzači využívať ako vypínače na pravidelné vypínanie elektrického napätia v ktorejkoľvek prevádzke, resp. spoločných priestorov.

4.13. Zabezpečenie proti krádeži alebo škode

- a) Nájomcovia a iní zmluvní užívatelia obchodných priestorov Nákupného centra sú povinní zabezpečiť svoje priestory dostatočným spôsobom a na vlastné náklady proti neoprávnenému vniknutiu a krádežiam. Najmä predná časť uzamykacích a zabezpečovacích zariadení jednotlivých prevádzok by v uzamknutej pozícii nemala umožniť vniknutie nepovolaným osobám alebo hlodavcom.
- b) Manažment ROC nezodpovedá za ochranu jednotlivých prevádzok voči vniknutiu neoprávnených osôb

a krádežiam. Spoločné priestory (hlavné, zásobovacie a únikové vchody) budú zabezpečené EZS, napojeným na pult centrálnej ochrany. Otvorenie a zatvorenie hlavného vchodu bude vykonávať výlučne pracovník Nákupného centra.

- c) Nájomcovia a iní zmluvní užívatelia priestorov Nákupného centra sú povinní umožniť výkon úloh bezpečnostného personálu Nákupného centra, ktorý je oprávnený v prípade nebezpečenstva za účelom vykonania potrebných opatrení na zabezpečenie alebo ochranu života a zdravia osôb a majetku vniknúť do jednotlivých obchodných jednotiek a priestorov aj v neprítomnosti ich prevádzkovateľa.
- d) V prípade, ak nájomník bude mať záujem o zabezpečenie svojej prevádzky jej pripojením na pult centrálnej ochrany prostredníctvom EZS prenajímateľa, môže Manažment ROC sprostredkovať nájomcovi zabezpečenie na jeho jednorazové aj pravidelné náklady, ak to technické podmienky umožnia.

4.14. Kúrenie - chladenie

Počas otváracích hodín Nákupného centra bude centrálna zabezpečovaná teplota v zmysle projektovej dokumentácie v prenajatých a spoločných priestoroch Nákupného centra, a to prostredníctvom centrálnej výmeny vzduchu s dokurovaním a dochladzovaním.

Pre tieto účely je:

- 1) nevyhnutná údržba a kontrola systémov na výmenu vzduchu, ktorú zabezpečí správca Nákupného centra na základe zmluvy s odborne spôsobilou osobou;
- 2) akékoľvek zmeny interiéru prenajatých priestorov alebo akákoľvek inštalácia v nich majúca za následok zmeny teplotnej rovnováhy v Nákupnom centre podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu Manažmentu ROC, ktorý môže aj následne upraviť rovnováhu na náklady príslušného prevádzkovateľa priestorov;
- 3) prísne zakázané nechávať dvere obchodnej jednotky umožňujúce vstup do exteriéru z vykurovaného alebo chladeného priestoru, otvorené dlhšie ako na čas potrebný pre nevyhnutný vstup a odchod zákazníkov.

4.15. Poistenia

Každý nájomca a iný zmluvný užívateľ priestorov Nákupného centra je povinný si uzatvoriť poistenie hnutelného majetku t.j. zariadení a zásob umiestňovaného v nájomnom priestore Nákupnom centre pre prípadný vznik poistnej udalosti živel, voda z vodovodu, požiar, krádež, vandalizmus a pod. a pri stavebných prácach v predmete nájmu aj poistenie zodpovednosti za prípadne vzniknuté škody voči tretím osobám na majetku a zdraví. Ak si nájomca nepoistí majetok v zmysle tohto ustanovenia, a nájomcovi vznikne takáto škoda, nemôže si jej náhradu uplatňovať u Prenajímateľa.

4.16. Vstup do obchodov, pohyb osôb

- a) Mimo prevádzkovú dobu celého Nákupného centra, je zakázaný vstup osôb do spoločných priestorov objektu Nákupného centra, ktoré sú zabezpečené centrálnym EZS. Uvedený zákaz neplatí pre prevádzky so samostatným vchodom z exteriéru, ktoré nie sú napojené na centrálny EZS, pričom pre tieto prevádzky platí zákaz vstupu z ich priestoru do spoločných priestorov Nákupného centra. Akýkoľvek vstup do spoločných priestorov Nákupného centra mimo prevádzkovú dobu, či už plánovaný alebo nevyhnutný, musí byť sprevádzaný bezpečnostnou službou zabezpečujúcou centrálny EZS, ktorú si musí nájomca vopred dohodnúť na vlastné náklady, avšak len za podmienky, že budú dodržiavať prípadné obmedzenia a pravidlá, ktoré im bezpečnostná služba stanoví. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za porušenie tohto Prevádzkového poriadku. Opakované porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie Prevádzkového poriadku.
- b) Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Manažmentu ROC nebude umožnený prístup do objektu prevádzkovateľom obchodných jednotiek, predajní, ich zamestnancom, dodávateľom alebo spoločnostiam, ktoré v obchodných jednotkách vykonávajú opravy, rekonštrukcie, alebo údržbu aj v prevádzkovom čase Nákupného centra.
- c) Manažment ROC môže stanoviť pre účely kontroly a bezpečnosti pohybu osôb v rámci zásobovacieho

zázemia Nákupného centra systém vstupných kariet alebo kľúčov. Každý nájomca alebo iný zmluvný užívateľ priestorov Nákupného centra, ktorý nimi disponuje, nesie zodpovednosť za zneužitie, stratu, alebo poškodenie príslušných kľúčov a/alebo kariet.

- d) Je zakázaný akýkoľvek pohyb osôb v priestoroch strechy Nákupného centra. Do priestorov strechy sú oprávnené vstúpiť len osoby, ktoré majú špeciálne povolenie od Manažmentu ROC, a to len za účelom, ktorý Manažment ROC určil. Porušenie tohto ustanovenia sa pokladá za hrubé porušenie tohto Prevádzkového poriadku, pokiaľ toto porušenie Nájomca neodstránil ani do 24 hodín od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na zjednanie nápravy.

4.17. Sociálne zázemie

Nájomcom a iným zmluvným užívateľom obchodných prevádzok v Nákupnom centre sú k dispozícii centrálna WC na III. nadzemnom poschodí v bloku B. Nájomcom, alebo ich dodávateľom pri využití zásobovania zo spoločných zásobovacích priestorov I. podzemného podlažia, je k dispozícii WC v tomto priestore.

5. POVINNOSTI NÁJOMCOV PRI ZABEZPEČENÍ PROTIPOŽIARNEJ OCHRANY

5.1. Podnikajúca právnická osoba a fyzická osoba – t.j. každý nájomca alebo iný zmluvný užívateľ priestorov v Nákupnom centre, je za účelom predchádzania vzniku požiarov povinný:

- a) zabezpečiť v prenajatých a nájomcom prevádzkovaných priestoroch prostredníctvom odborne spôsobilej osoby vykonávanie preventívnych protipožiarňch prehliadok zariadení vo vlastníctve nájomcu, školiť zamestnancov a personál nájomcu a odstraňovať zistené nedostatky. Obsah a lehoty preventívnych protipožiarňch prehliadok stanoví odborne spôsobilá osoba všeobecne záväzným právnym predpisom,
- b) umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarň dozor a obci vstup do objektov a priestorov za účelom vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarňmi, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarňmi a súvisiace podklady a informácie,
- c) splniť opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarň dozor alebo obcou v nimi určených lehotách,
- d) umožniť správcovi vykonávanie pravidelnej kontroly stavu požiarňo-technických, technických a technologických zariadení, vecných prostriedkov ochrany pred požiarňmi,
- e) zabezpečiť, aby pri stavebných úpravách prenajatého priestoru nedošlo k zníženiu protipožiarňej bezpečnosti stavby alebo jej časti, bezpečnosti osôb, alebo k sťaženiu zásahu hasičských jednotiek a v prípade stavebného prierazu cez požiarňo-deliacu stenu, je povinný každý prieraz označiť a zatmeliť certifikovanou protipožiarňou upchávkou (klapkou),
- f) dodržiavať pri skladovaní, ukladaní a pri manipulácii s horľavými látkami požiarňavky protipožiarňej bezpečnosti ustanovené vo všeobecne záväznom právnom predpise,
- g) zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarňmi osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie,
- h) označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k požiarňo-technickým zariadeniam,
- i) strpieť umiestnenie signalizačného zariadenia alebo poplachového zariadenia slúžiaceho na účely ochrany pred požiarňmi,
- j) oznámiť bez zbytočného odkladu Manažmentu ROC každý požiar, ktorý vznikol v objektoch, priestoroch alebo na veciach v jej vlastníctve, správe alebo v užívaní,
- k) poskytovať potrebné doklady, súčinnosť a pomoc pri zisťovaní príčiny vzniku požiaru.

5.2. Právnická osoba a fyzická osoba podnikajúca v Nákupnom centre zabezpečuje prostredníctvom svojho technika protipožiarnej ochrany v príslušnej prevádzke plnenie týchto povinností:

- a) vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok,
- b) určovanie miest so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a počtu členov protipožiarnych hliadok,
- c) vykonávanie pravidelného školenia o ochrane pred požiarmi a odbornej prípravy protipožiarnych hliadok,
- d) vypracúvanie, vedenie a udržiavanie dokumentácie ochrany pred požiarmi v súlade so skutočným stavom,
- e) určovanie požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti pri zmene užívania stavieb.

6. BEZPEČNOSŤ A OCHRANA ZDRAVIA PRI PRÁCI

Podnikajúca právnická osoba a fyzická osoba – t.j. každý nájomca, zamestnanec nájomcu, alebo iný zmluvný užívateľ priestorov v Nákupnom centre, je za účelom predchádzania vzniku úrazu a zabezpečenia ochrany zdravia pri práci povinný:

- a) dodržiavať všeobecne platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia;
- b) zabezpečovať pravidelné školenia svojich zamestnancov;
- c) používať osobné ochranné prostriedky určené svojim technikom bezpečnosti práce;

7. DISPEČING

- a) Umiestnenie Dispečingu Nákupného centra je zakreslené v Prílohe č.2. Prevádzka dispečingu je zaistená v čase otvorenia Nákupného centra.
- b) Všetky technické, bezpečnostné a prevádzkové aktivity Nákupného centra sú riadené z dispečingu. Službu konajúci dispečer je oprávnený pre účely zaistenia bezpečnosti osôb a pre účely zamedzenia vzniku materiálnych škôd obmedziť prevádzku, evakuovať, alebo úplne uzatvoriť Nákupné centrum alebo jeho časť na potrebný čas.
- c) Všetky osoby v Nákupnom centre sú povinné riadiť sa v takomto prípade pokynmi dispečera.
- d) Nájomcovia sú povinní hlásiť všetky mimoriadne udalosti, poruchy, alebo iné prevádzkovo dôležité skutočnosti na dispečing Nákupného centra.

8. KONTAKTNÉ ÚDAJE, DORUČOVANIE

Manažment Nákupného Centra:

Technický manažér, Mátych Milan,	tel. č. 0911-900 759,
Technický manažér, Ing. Pálesch Jozef,	tel. č. 0910-302 554,
Ekonomický manažér, Huszárová Silvia,	tel. č. 0911-905 044,

Dispečing:

Pracovník dispečingu, ohlasovňa požiarov,	tel. č. 0910-271 998,
Prevádzka parkoviska,	tel. č. 0910-271 998,
Pohotovosť údržby,	tel. č. 0911-145 801,
Pohotovosť výťahov Schindler,	tel. č. 0850-123 724,

Prichádzajúca korešpondencia do jednotlivých prevádzkovaných priestorov je doručovaná prostredníctvom poštovej doručovateľky do schránok umiestnených v spoločných služobných priestoroch vchodu G. Švéniho 3H, (vstupná chodba, 1. nadzemné podlažie objektu „D“) - Príloha č.3 Prevádzkového poriadku. Doporučené zásielky, alebo zásielky doručené prostredníctvom kuriérov, budú môcť byť odovzdané do jednotlivých prevádzok.

Korešpondenciu odchádzajúcu z jednotlivých prevádzok si riešia jednotliví nájomcovia individuálne. Doručovacia pošta pre Nákupné centrum je: **Gustáva Švéniho 3H, Prievidza 971 01**. Adresa Nákupného centra je Ulica G. Švéniho, súpisné číslo I.2740, orientačné číslo 3, Prievidza 971 01.

Stránkové hodiny kancelárie Manažmentu ROC sú: v **Pondelok až Piatok od 08,00 hod. do 15,00 hod.** v kancelárii na adrese G. Švéniho 3C/3, Prievidza.

9. NÁVŠTEVNÝ PORIADOK

Manažment ROC je oprávnený vydať Návštevný poriadok, ako dokument upravujúci jednotné zásady správania sa fyzických osôb (zákazníkov) v spoločných priestoroch Nákupného centra, najmä na obchodnej pasáži.

10. ZMENY

Tento Prevádzkový poriadok môže byť operatívne menený a dopĺňaný Manažmentom ROC v prípadoch:

- 1) požiadavky väčšiny nájomcov na zmeny týkajúce sa zefektívnenia a racionalizácie prevádzky Nákupného centra;
- 2) zvýšenia bezpečnosti prevádzky Nákupného centra, nájomcov a zákazníkov Nákupného centra;
- 3) zmeny legislatívy týkajúcej sa prevádzky Nákupného centra;
- 4) zvýšenia úrovne poskytovaných služieb zákazníkom Nákupného centra;
- 5) dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.

11. PRÍLOHY

- 1) Plán zásobovania, vstup pre verejnosť a zamestnancov, dispečing, poštovné schránky (príloha bude vyhotovená k podpisu nájomnej zmluvy)
- 2) Návštevný poriadok
- 3) Požiarny a evakuačný plán, (príloha bude vyhotovená k podpisu nájomnej zmluvy)
- 4) Postup pri rozpoznávaní nebezpečných zásielok
- 5) Činnosť príjemcu výhražnej správy.

V Prievidzi, dňa 1.1.2020

.....
Regionálne obchodné centrum, a.s.
(prenajímateľ a vlastník Nákupného centra)

.....
OSS s.r.o.
(správca Nákupného centra)