

**PROVOZNÍ ŘÁDY A PŘEDPISY PRO UŽÍVÁNÍ
NEBYTOVÝCH PROSTOR, VÝHRADNÍCH
PARKOVACÍCH PLOCH A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ
V AREÁLU**

LOGICOR PŘÍŠOVICE

07/2025

1. Úvod

- 1.1. Účelem tohoto „Provozního řádu „PŘ“ je stanovení provozních podmínek, organizace zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a majetku v areálu Logicor Park Příšovice (dále jen „Areál“).
- 1.2. PŘ je zpracován v souladu s ustanovením Zákoníku práce, zákona o požární ochraně v platném znění a předpisy souvisejícími.
- 1.3. Pronajímatel si vyhrazuje právo zrušit či nahradit jakékoliv z následujících pravidel a předpisů a stanovit jiná a další pravidla a předpisy, tak jak to podle jeho uvážení bude vyžadovat bezpečnost, ochrana, péče a čistota Areálu a jeho provoz, zachování dobrého stavu a ochrany a zabezpečení pohodlí nájemců, jejich zaměstnanců, dodavatelů a návštěvníků. Poté, co bude Nájemce o takto upravených provozních řádech a předpisech vyrozuměn, budou pro něj závazná podobným způsobem jako původní provozní řády zde stanovené.
- 1.4. Nájemce bude odpovědný za dodržování provozních řádů svými zaměstnanci, dodavateli a návštěvníky.

2. Stanovení organizace provozu a provozních podmínek areálu

- 2.1. PŘ stanovuje základní pravidla provozu a provozních podmínek Areálu pro zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví osob, požární ochrany a zajištění trvalé funkčnosti technického vybavení Areálu, které jsou dále upřesněny v technické dokumentaci vybavení Areálu a zpracovaných směrnících a řádech příslušných Nájemců.
- 2.2. Pozemní komunikace v Areálu jsou začleněny do manipulační plochy. V manipulační ploše neplatí zákon o pozemních komunikacích č.361/2000 Sb. v platném znění. Platí zde Místní provozní řád – viz bod 3.
- 2.3. Pozemní komunikace před Areálem Komunikace veřejné – mimo areál, Komunikace (parkoviště) nejsou začleněny do manipulační plochy a platí zde zákon o pozemních komunikacích č.361/2000 Sb. v platném znění.
- 2.4. Na manipulační plochu je zakázán vstup nepovolaným osobám a platí zde přednost provozu manipulační techniky.
- 2.5. Vstup osob do jednotlivých částí Areálu se řídí potřebami Nájemců s tím, že Nájemce si může stanovit vlastní předpis pro pohyb osob v pronajatých prostorách. Nájemcům je umožněn přístup a využití pronajímaných prostor 24 hodin denně, přičemž jsou povinni dodržovat předpisy BOZP a PO v platném znění v prostorách Areálu a v pronajatých prostorách.
- 2.6. Pohyb chodců se mimo jiné řídí následujícími pravidly:

- a) pro chůzi v Areálu musí být použito především chodníku mimo úroveň komunikace nebo v úrovni komunikace vyznačeným jako samostatný pruh komunikace.
- b) kde není chodník nebo je-li neschůdný, chodí se po levé krajnici, a kde není krajnice nebo je-li neschůdná, se chodí co nejbližší při levém okraji vozovky.
- c) pro pohyb chodců ve skladu i na volných skladových plochách platí ustanovení příslušných „Místních řádů skladů“.
- d) ve jmenovité odpovědnosti zaměstnanců Nájemce za jednotlivá pracoviště a činnosti jsou jednotlivým pracovníkům určena místa pracoviště a jim povolené a zakázané prostory a plochy, a z toho vyplývající povolanost a nepovolanost.
- e) osoby, které se pohybují pěšky (pouze se souhlasem vedoucího pracovníka Nájemce) v manipulačních uličkách a na plochách (bez vyznačení uliček pro pěší), dbají zvýšené opatrnosti vzhledem k provozu vysokozdvizných vozíků a jejich právu přednosti v jízdě na takto označených plochách.

2.7. Pohyb vozidel se mimo jiné řídí následujícími pravidly:

- a) vozidla se pohybují v Areálu zásadně vpravo, při okraji vozovky.
- b) při jízdě musí řidiči dbát zvýšené pozornosti a opatrnosti, aby svým vozidlem nepoškodili zaparkované vozidlo, materiál uložený na místech pro nakládku, vykládku a skladování, anebo procházející chodce po vodicích cestách pro chodce.
- c) všem silničním motorovým vozidlům se stanovuje maximální rychlost jízdy po účelových (vnitřních) komunikacích 30 km/hod.
- d) pro manipulační vozíky se stanovuje maximální rychlost jízdy 20 km/hod. V místě manipulačních prostor skladů je maximální rychlost jízdy manipulačních vozíků a motorových vozidel stanovena „Místním řádem skladu“ včetně ostatních provozních podmínek na manipulační ploše.
- e) parkování v Areálu je povoleno pouze na předem určených parkovacích stáních.
- f) parkování nákladních vozidel nájemců v Areálu není zakázáno. Pohyb nákladních vozidel dopravců v Areálu je povolen jen na dobu nezbytně nutnou, tj. na dobu nakládky / vykládky. parkování dopravců v areálu je mimo probíhající nakládky/vykládky zakázáno.
- g) vjezdová povolení do Areálu zajišťuje Nájemce.
- h) je-li ostražena Areálu, tak má právo, v případě podezření nebo upozornění Nájemce na zcizení nebo poškození majetku nebo zdraví osob, podezřelou osobu opouštějící Areál zadržet a přivolat státní policii nebo městskou policii.
- i) výjezd z areálu podléhá platným pravidlům silničního provozu, včetně respektování veškerého dopravního značení umístěného mimo areál. Řidiči jsou povinni dbát na

dopravní značky a řídit se jejich pokyny. Při výjezdu z areálu je nutno dbát především na zákaz průjezdu obcí (tj. respektovat ZÁKAZ ODBOČENÍ vpravo pro vozidla s hmotností nad 19 tun, který je v obci uplatňován). Toto opatření je nutné pro zajištění bezpečnosti v obci, a jeho porušení bude pokutováno částkou 5.000 CZK za každé vozidlo, které prokazatelně zákaz poruší;
nájemce má povinnost o této skutečnosti poučit své dodavatele / odběratele.

3. Místní provozní řád

- 3.1. Stanovené zásady bezpečné práce platí pro uživatele (právnícké i fyzické osoby), které vykonávají činnost na vymezeném území Areálu (zejména Pronajímatele, Nájemce, jejich zaměstnance, obchodní partnery, dodavatele, odběratele apod.) a pohybují se po komunikacích v Areálu.
- 3.2. Vozidla jezdí v Areálu zásadně vpravo, při okraji vozovky. Při jízdě musí řidiči dbát zvýšené pozornosti a opatrnosti, aby svým vozidlem nezachytili například zaparkované vozidlo nebo procházející chodce.
- 3.3. Parkoviště není vedeno jako hlídané, určené k odkládání věcí, se všemi důsledky z toho vyplývající dle ustanovení příslušných právních předpisů, zejména dle §435 občanského zákoníku.
- 3.4. Při nakládce a vykládce nesmějí být vozidla najeta přímo u gumových nárazníků – po najetí musí poodjet cca 5 cm dopředu od nárazníku. Jinak hrozí poškození gumových nárazníků.
- 3.5. Každá osoba na parkovišti je plně odpovědná za škody, které vzniknou na zařízení Vlastníkovi parkovací plochy.
- 3.6. V celém Areálu platí přísný zákaz parkování jakýchkoli vozidel v okolí tzv. ventilových stanic.
- 3.7. Venkovní zpevněné plochy v areálu je nutné průběžně udržovat v čistém a vyklizeném stavu bez ponechávání obalových materiálů, dřevěných palet a jiných dalších materiálů či předmětů, a to především z důvodu dodržení pravidel požární ochrany a BOZP. Nájemce je plně odpovědný za dodržování těchto pravidel a za jejich případné porušení ponese patřičné právní následky.
- 3.8. Pokud je škoda způsobena vozidlem, je hrazena ze zákonného pojištění odpovědnosti z provozu vozidla.
- 3.9. Dojde-li při dopravní nehodě k usmrcení nebo zranění osoby, nebo k hmotné škodě převyšující zřejmě na některém ze zúčastněných vozidel včetně přepravovaných věcí hmotnou škodu větší než 100.000,- Kč, jsou účastníci dopravní nehody povinni:
 - a) poskytnout zraněné osobě první pomoc,
 - b) neprodleně ohlásit dopravní nehodu Policii ČR,

- c) neprodleně ohlásit dopravní nehodu přímému nadřízenému, nebo osobě odpovědné v rámci Areálu za dopravu (pokud je určena), dále pak informovat Správce areálu,
- d) při jakémkoliv poškození majetku Pronajímatele vždy informovat Správce areálu,
- e) zdržet se jednání, které by bylo na újmu řádného vyšetření dopravní nehody, zejména přemístění vozidel; musí-li se však situace vzniklá dopravní nehodou změnit, zejména je-li to nutné k vyproštění nebo ošetření zraněné osoby nebo k obnovení provozu na pozemních komunikacích, především provozu vozidel hromadné dopravy osob, vyznačit situaci a stopy,
- f) setrvat na místě dopravní nehody až do příchodu policisty nebo se na toto místo neprodleně vrátit po poskytnutí nebo přivolání pomoci nebo ohlášení dopravní nehody.
- g) místo nehody musí být neprodleně označeno. Při nehodě musí být okamžitě započato s ošetřením raněných a vyrozuměn nadřízený.
- h) účastníci nehody jsou povinni setrvat na místě nehody a řídit provoz kolem místa nehody.
- i) při poškození nebo havárii manipulační a dopravní techniky se musí práce okamžitě přerušit a zajistit techniku proti samovolnému pohybu.

4. Řádné užívání pronajatých prostor

4.1. Nájemce nezatarasí společné prostory, komunikace, parkoviště, chodníky, rampy a další společné části Areálu, ani je žádný nájemce nebude používat pro jiný účel, než je vstup a výstup do a z Prostor a Výhradních společných částí.

4.2. Nájemce na vlastní náklady zajistí úklid, údržbu čistoty a pořádku na veškerých plochách v Areálu užívaných výhradně Nájemcem v souvislosti s užíváním nájemní jednotky, popř. i jiných výhradně užívaných ploch v areálu (např. oplocené parkovací plochy bez možnosti přístupu jiné straně).

Nájemce zejména zajistí ve vztahu k výše uvedeným plochám úklid odpadků, cigaretových nedopalků nebo jiných nevhodných materiálů a/nebo znečištění; na výše uvedených plochách je zakázáno skladování palet a/nebo jakéhokoli hořlavého či jiného nebezpečného materiálu, v jakémkoli množství a po jakoukoli dobu, s výjimkou případů zhodnocených a povolených v aktuálně platném požárně bezpečnostním řešení (PBŘ) nájemní jednotky.

Úklidy a údržbu čistoty vnitřních a venkovních společných ploch v areálu (zejména technických místností, vjezdy/výjezdy do/z areálu, zpevněných ploch areálu, parkovací plochy atd.) zajišťuje tyto činnosti dle podmínek nájemní smlouvy Pronajímatel.

- 4.3. Nájemce nebude používat prostory a plochy vně Prostor a Výhradních společných částí pro skladování vlastního majetku, nářadí, zboží nebo inventáře; Nájemce je smí využívat pouze pro parkování vozidel, a to jen na místech k tomu určených nebo uvedených v Nájemní smlouvě. V případě, že Nájemce bude skladovat jakékoliv hořlavé, výbušné, nebezpečné nebo toxické látky, bude s nimi zacházet v souladu s příslušnými bezpečnostními, požárními a hygienickými předpisy.
- 4.4. Nájemce zpracuje a zašle Pronajímateli na vědomí zpracovaný „Místní řád skladu“. Místní řád skladu obsahuje všechny náležité informace, které stanovují příslušné ČSN normy, jako např. minimální šířky dopravních cest a uliček pro pěší, pravidla pro provoz VZV, nosnost regálů, dodržování volných únikových cest apod.
- 4.5. Při skladování a provozu v Areálu je Nájemce povinen dodržovat ustanovení ČSN.
- 4.6. Nosnost regálů, resp. regálového sloupce nesmí překročit maximální plošné zatížení podlahy. Na regálech bude umístěné označení únosnosti regálů dle parametrů podlahy nikoli dle skutečné únosnosti regálu (tabulka únosnosti, max. zatížení). Je důležité dodržovat max. skladovou výšku.
- 4.7. Konstrukce VZV musí odpovídat provozu v uzavřených objektech a plnit stanovené podmínky pro konkrétní objekt, včetně únosnosti podlahy a její konstrukci.
- 4.8. VZV používají zásadně kola z měkké pryže určené pro provoz na vnitřních betonových podlahách, nebo podlahách s litou pojízdnou vrstvou. Přísně zakázán je provoz VZV s koly silonovými, respektive kovovými.
- 4.9. Musí být zachovány volné únikové cesty, únikové východy, volný prostor před požární bezpečnostními zařízeními (hasicí přístroje, hydranty) stejně jako před elektrickými rozvaděči.
- 4.10. V budovách s SHZ nesmí mít regály plné podlážky. V případě použití regálů s podlážkami musí být instalovány podstříky SHZ nebo musí být podlážky propustné např. z pororoštu. Kanalizační instalace a zařízení budou používány pouze pro určený účel a nebudou do nich vhazovány či odkládány žádné odpadky, hadry nebo jiné nevhodné materiály. Opravy v důsledku takového poškození kteréhokoliv tohoto příslušenství nebo zařízení prokazatelně způsobeného špatným zacházením ze strany Nájemce budou hrazeny Nájemcem a Pronajímatel za ně v žádném případě neponese odpovědnost.
- 4.11. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn skladovat ve společných prostorách ani v jiných prostorách Areálu žádné předměty. Pokud Nájemce neodstraní předměty ani po předchozím písemném upozornění do 5 pracovních dní, má Pronajímatel právo je odstranit a náklady s tímto spojené budou přeúčtovány Nájemci.
- 4.12. Nájemce nebude zasahovat do žádného zařízení, které je nainstalováno ve společných prostorách a obhospodařováno Pronajímatelem.

- 4.13. Nájemce má za povinnost udržovat během „zimních“ měsíců (říjen-duben) v hale min. teplotu 12 stupňů Celsia.
- 4.14. V případě, že Nájemce poruší některou ze svých povinností podle bodu č. 3 a 4 Provozního řádu, a nezajistí nápravu ani po předchozí písemné výzvě Pronajímatele ve lhůtě do 5-ti pracovních dní, bude Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli pokutu ve výši 200 EUR za každé jednotlivé porušení, resp. za každý den trvání každého jednotlivého porušení. Právo Pronajímatele na náhradu škody není uplatněním pokuty nijak dotčeno.
- 4.15. Nájemce používá k uskladnění regálové systémy. Pokud skladuje přímo na ploše, je povinen uskladnění provádět na paletách. Při uskladnění přímo na podlahové ploše není možno po pronajímateli požadovat jakoukoliv úhradu v případě vzniklé škody zatečením, únikem vody ze systému ÚT, rozvodu vody, popřípadě splaškové nebo dešťové kanalizace.
5. Zajištění a dodržování povinností v oblasti požární ochrany
- 5.1. Nájemce Areálu, resp. jeho části, je povinen zpracovat dokumentaci požární ochrany v rozsahu stanoveným zákonem o požární ochraně a souvisejícími předpisy. Pronajímatel na vyžádání předloží stavební dokumentaci Areálu potřebnou pro řádné zpracování požárních předpisů Nájemce.
- 5.2. Požární dokumentaci je Nájemce povinen do 30-ti kalendářních dnů od převzetí pronajímaných prostor předložit Pronajímateli a nadále ji udržovat v aktuálním znění s ohledem na provozované činnosti.
- 5.3. Nájemce je povinen seznámit Pronajímatele Areálu nebo jím pověřeného zástupce se sortimentem skladovaného zboží a s pracovními činnostmi prováděnými v Areálu. V případě, že se změní skladovaný sortiment, nahlásí Nájemce písemnou formou (mailem) Pronajímateli změnu skladovaného zboží a případně zaktualizuje dokumentaci požární ochrany a zašle ji Pronajímateli (mailem).
- 5.4. Pronajímatel Areálu zajišťuje revize a opravy protipožárního vybavení a systémů požární ochrany Areálu v předepsaných termínech a rozsahu. V této souvislosti je Nájemce povinen umožnit potřebné přístupy třetí straně k danému zařízení, a to po nezbytně nutnou dobu.
- 5.5. Nájemce Areálu, resp. jeho části je povinen zajistit a provádět pravidelné revize požárního vybavení v jeho vlastnictví, umístěného v předmětu nájmu.
- 5.6. Pověřený zástupce Pronajímatele zajišťuje obsluhu stabilního hasicího zařízení a zajišťuje obsluhu elektronické požární signalizace (dále jen „EPS“).
- 5.7. Nájemce je povinen zajistit seznámení obsluhy EPS s místními podmínkami ve všech pronajatých prostorách. O místním seznámení bude proveden zápis potvrzený oběma stranami, tj. zástupcem Nájemce a zástupcem Pronajímatele. Seznámení bude provedeno

nejpozději do 30-ti dnů od předání předmětu nájmu. Taktéž musí být provedeno seznámení obsluhy el. rozvaděčů a ZOKT.

5.8. Ke všem hasicím přístrojům a hydrantům musí být stále volný přístup. Tyto prostředky PO musí být chráněny před poškozením a zneužitím. Každé použití těchto prostředků musí být ohlášeno pověřenému zástupci Pronajímatele. Dále musí být stále volný přístup k elektrickým rozvaděčům, a to včetně tlačítek tzv. „CENTRAL STOP + TOTAL STOP“.

5.9. Nájemce je povinen zachovávat volné únikové východy a přístupné vyznačené prostory pro nástup požární techniky a taktéž venkovní shromažďovací plochy pro evakuaci osob.

5.10. Pokud při používání jakéhokoli technického zařízení nebo stroje z návodu k použití vyplyne skutečnost, že jde o zařízení, jehož používáním vzniká zvýšené požární nebezpečí, je Nájemce povinen pracoviště se zvýšeným nebezpečím požáru náležitě zabezpečit.

5.11. V Areálu je KOUŘENÍ ZAKÁZÁNO a je povoleno pouze na vyhrazených místech pro kouření.

5.12. Každý, kdo zpozoruje požár, je povinen ihned vyhlásit požární poplach a poskytnout účinnou osobní a věcnou pomoc při zdolávání požáru. Činnost při požáru se řídí požárními poplachovými směrnici.

5.13. Každý požár musí být nahlášen pověřenému zástupci Pronajímatele a Hasičskému záchrannému sboru.

5.14. Množství přenosných hasicích přístrojů v Areálu je v souladu s požárně bezpečnostním řešením stavby jako výchozího dokumentu požární ochrany Areálu.

5.15. Nájemce je povinen zpracovat dokumentaci o členění provozovaných činností podle požárního nebezpečí v závislosti na předmětu podnikání a faktickém využívání stavby a ze zjištěných hodnot případně doplnit přenosné hasicí přístroje. Za revize těchto přenosných hasicích přístrojů odpovídá Nájemce.

6. Vzhled a nápisy

6.1. Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umisťovat žádné firemní označení, reklamy, loga nebo oznámení na jakékoliv stěny, okna, dveře, chodby nebo jiné části Prostor nebo společných částí a zařízení Areálu. Pronajímatel nebude vydání souhlasu bezdůvodně odmítat nebo zdržovat.

7. Zajištění provozu technického vybavení Areálu, jejich revize a opravy

7.1. Pronajímatel zodpovídá za provoz, kontroly a revize technického vybavení, které je součástí Areálu, jako např. kotelny, strojovny a rozvody vzduchotechniky, elektrické rozvody a systémy měření a regulace apod. Zajištění provozu technického vybavení Areálu, revize a opravy zajišťuje Pronajímatel prostřednictvím pověřeného Správce areálu, V předepsaných intervalech jsou prováděny veškeré revize a prohlídky zařízení. Protokol o revizi technického vybavení poskytne Pronajímatel Nájemci na vyžádání.

- 7.2. Nájemce je povinen zajistit přístup k technickému vybavení v předem dohodnutém termínu.
- 7.3. Všechny prostory je nutné dostatečně větrat a vytápět na určené teploty tak, aby nedocházelo ke kondenzaci vlhkosti a tvorbě plísní. Dle povětrnostních podmínek a realizovaných technologií se zajišťuje větrání a vytápění Objektů dle parametrů projektu a patřičných hygienických norem.
- 7.4. Nepříznivý vliv na vnitřní klima může mít změna užívání prostor nebo montáž dalších zařízení, užívání vnitřních žaluzií, dotěsnění oken, odpojení vytápění v některých prostorách apod.
- 7.5. V případě havárie mimo pracovní dobu je povinen Nájemce nahlásit závadu na nonstop pohotovostní dispečink pověřeného správce.
- 7.6. Za opravy a revize zařízení, jež nejsou předmětem pronájmu ze strany Pronajímatele Areálu (např. VZV, regály), zodpovídá Nájemce.
- 7.7. Protokoly o revizi zařízení, které Nájemce implementoval do Areálu, je Nájemce povinen náležitě evidovat a po vyzvání pověřeného pracovníka Pronajímatele protokoly předložit.
- 7.8. Opravy a údržbu vnějšího vybavení Areálu a komunikací zajišťuje Pronajímatel prostřednictvím pověřeného Správce areálu. Úklid komunikací a odstavných ploch je prováděn v letním období (duben–říjen) dle potřeby.
- 7.9. Úklid v zimním období (listopad–březen) je zajištěn nepřetržitě v závislosti na klimatických podmínkách, jako je sněžení a námraza.
- 7.10. Nájemce Areálu je povinen dbát na čistotu a pořádek v okolí pronajatého Areálu.
- 7.11. Je zakázáno jakékoliv znečišťování zelených ploch areálu, odhazování papírů a jakéhokoli odpadu na zelené plochy, vozovky, manipulační plochy a vědomé poškozování výše uvedených ploch.
8. Parkování
- 8.1. Plochy určené k parkování nesmějí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele využívány k jiným účelům než k parkování motorových vozidel. Nájemce zajistí taková opatření, které ochrání zelené plochy a sadové úpravy před jakýmkoliv možným poškozením dopravními prostředky nájemce. Nájemce se zavazuje věnovat patřičnou pozornost bezpečnosti provozu v Areálu při ztížených klimatických podmínkách, především v zimním období. Prostory přímo neurčené jako parkoviště nebudou používány Nájemcem ani jeho zaměstnanci, dodavateli nebo návštěvníky.
- 8.2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel dává Nájemci do užívání Prostory podle Nájemní smlouvy a že Pronajímatel v žádném případě neodpovídá ani neručí za jakkoliv způsobené odcizení nebo poškození vozidel (včetně jejich obsahu), zaparkovaných na plochách užívaných Nájemcem, bez ohledu na jakoukoliv příčinu.

8.3. Nájemce, jeho zaměstnanci, dodavatelé nebo návštěvníci nebo jakékoli jiné osoby, které užívají Prostory nebo Společné části Areálu určené k parkování, nesou výlučnou odpovědnost za veškeré odcizení, škody nebo poškození vozidel (včetně jejich obsahu), zaparkovaných na plochách užívaných Nájemcem nebo Společných částech Areálu určených k parkování. Za žádných okolností a v žádném případě se jakékoliv vozidlo zaparkované kýmkoliv na kterémkoliv z parkovacích stání Nájemce nebude považováno za svěřené do péče Pronajímatele, nebo že Pronajímatel jakékoliv takové vozidlo do své péče převzal.

8.4. Nájemce je povinen pečlivě dodržovat veškeré dopravní značení umístěné v Areálu a veškeré příslušné právní předpisy.

8.5. Pronajímatel je oprávněn odstranit vozidla z ploch určených pro parkování, pokud:

- zaparkované vozidlo ohrožuje nebo brání provozu v Areálu nebo činnosti osob, které Areál užívají, (např. nesprávně uzavřenou nádrží nebo karburátorem, parkováním v rozporu s pravidly parkování apod.);
- vozidlo není řádně zaregistrováno nebo nemá registrační značku, případně pokud vozidlo bylo během parkování úředně zbaveno registrace; nebo
- vozidlo neoprávněně parkuje na vyhrazeném parkovacím stání.

8.6. Pronajímatel si výslovně vyhrazuje právo kdykoli změnit polohu, velikost, sestavu, vzhled, uspořádání a všechny ostatní aspekty Areálu a Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel může uzavřít nebo omezit přístup do prostor z důvodu umožnění stavby, úprav, údržby, opravy nebo renovace. Toto omezení nemůže být v rozporu s nájemní smlouvou.

9. Všeobecná pravidla

9.1. Nájemce je povinen řídit se pokyny pro provoz, údržbu tak jako i ostatními pokyny předloženými Pronajímatelem Areálu.

9.2. Zařízení mohou obsluhovat pouze osoby proškolené, s předepsanou kvalifikací. Nájemce je povinen zajistit dodržování všech platných norem, předpisů a návodů k obsluze souvisejících s provozem zařízení.

9.3. Případné zaškolení obsluh – zaměstnanců Nájemce zajistí Pronajímatel Areálu, nebo jeho pověřený zástupce.

9.4. Zaškolení obsluh nenahrazuje splnění ostatních kvalifikačních předpokladů, jež je povinen v případě potřeby Nájemce doložit.

9.5. Při zjištění závady je nutné neprodleně učinit taková opatření, aby nedošlo k dalším škodám.

9.6. Záruční podmínky se nevztahují na havárie a poškození zaviněné neodbornou obsluhou a nedodržením pracovních a provozních předpisů, mechanickým poškozením, užíváním

věci jiným než předepsaným způsobem, či prováděním oprav v záruční době bez vědomí Pronajímatele.

9.7. Nájemce je povinen Pronajaté prostory řádně zabezpečit.

9.8. Nájemce odpovídá za zajištění bezpečnosti včetně bezpečnosti v oblasti požární ochrany.

9.9. Nájemce je povinen hlásit veškerá poškození na zařízení Areálu či Areálu.

9.10. Nájemce je povinen hlásit veškeré záměry, při kterých může dojít k zásahu do stavebních konstrukcí a zařízení Areálu. Tyto zásahy podléhají písemnému schválení Pronajímatelem.

9.11. Je přísně zakázána manipulace s rozvaděči, pojezdovými mechanismy požárních vrat, čidly protipožárního systému, čidly CO₂ a s jinými zařízeními a vybavením, včetně venkovního technického vybavení parkoviště, komunikací a přilehlých prostor.

9.12. Nájemce je povinen užívat hydraulické vyrovnávací můstky pouze k účelům, pro které jsou určeny a v souladu s jejich technickými parametry a je povinen zajistit, aby obsluha byla proškolená a seznámena s limity zařízení. Je přísně zakázáno přetěžování můstků nad jejich jmenovitou nosnost stanovenou výrobcem.

9.13. Manipulace s některými zařízeními a jejich vyřazení z provozu může být klasifikováno jako trestný čin obecného ohrožení.

9.14. Náhrada škody bude vymáhána na původci této škody.

10. Řešení krizových situací

10.1. Při poruchách rozvodů energií nebo při jiných mimořádných situacích je nutno uzavřít hlavní závěry energií a informovat o tom neprodleně pověřeného Správce Areálu.

10.2. Případné přivolání lékařské záchranné služby a hasičského záchranného sboru je nutné oznámit Správci Areálu a umožnit záchranným složkám volný přístup do Areálu.

10.3. O veškerých skutečnostech při zajištění požární ochrany provede Nájemce náležitý zápis do požární knihy.

10.4. V případě ohrožení (vniknutí nepovolaných osob, havárie na zařízení, požáru nebo přírodní kalamitě) je povolen vstup osobám, které provádí neodkladnou činnost spojenou s odstraněním vzniklých následků.

10.5. Zjištěné technické závady je nutné oznámit písemně (prostřednictvím aplikace helpdesk, emailem) příslušné kontaktní osobě, havarijní stavy je nutné neprodleně hlásit telefonicky Správci areálu.

11. Vrácení prostor / Odstranění změn

11.1. Prostory se vrací Pronajímateli nejpozději v den ukončení Nájmu (dle platné NS). Nájemce je povinen vrátit Prostory Pronajímateli čisté a upravené, ve stavu, ve kterém se nacházel k datu zahájení s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud prostory budou vykazovat opotřebení přesahující běžné opotřebení, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci vynaložené náklady na opravy a Nájemce je povinen tyto náklady Pronajímateli uhradit.

- 11.2. Jakékoliv úpravy/změny, technická zdokonalení a instalace provedené v průběhu výstavby (nebo jakékoliv jiné úpravy či zdokonalení, které Nájemce odepisuje) či po zahájení nájmu Nájemcem se souhlasem Pronajímatele či Pronajímatelem na náklady Nájemce v Prostorách (tzn. včetně ASTI) budou Nájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením nájmu. V případě, že se strany dohodnou jinak a tyto úpravy zůstanou ponechány v Prostorách, nebude Pronajímatel povinen hradit Nájemci žádnou kompenzaci za ponechání výše uvedených změn, technických zdokonalení, povrchových úprav a instalací.
- 11.3. Zvláštní důraz při vrácení prostor je kladen na podlahové plochy/podlahy. Ty musí být čisté, bez mechanického či chemického poškození, zbavené všech přilepených materiálů (například lepidel, nálepek Nájemce apod.). Dále musí být podlaha zbavena kotevních prvků jako jsou například šrouby po regálech, které musí být kompletně odstraněny a podlaha musí být zacelené v celé hloubce s použitím vhodného materiálu, který odpovídá konstrukčnímu složení podlahy a zajišťuje její celistvost, rovinnost a nosnost.

12. Udržitelnost

- 12.1. Budovy jsou navrženy s ohledem na udržitelný rozvoj, ohleduplnost vůči životnímu prostředí a efektivitu využití zdrojů po celou dobu životnosti budovy.
- 12.2. Budovy jsou navrženy s ohledem na snižování vlivu na životní prostředí pomocí efektivního využití energií, vody a ostatních zdrojů. Jsou řešeny tak, aby chránili zdraví uživatelů, zlepšovaly jejich produktivitu a snižovaly množství odpadních látek a znečištění.
- 12.3. Nájemce se zavazuje během trvání Nájemního vztahu v rozumně požadovaném rozsahu jednat v souladu se „Snahou o udržitelnost“ (dle mezinárodních požadavků/standardů udržitelného rozvoje, tj. GRESB nebo obdobné referenční ukazatele existující ke dni Nájemní smlouvy). Nájemce se zavazuje na písemnou žádost Pronajímatele poskytnout veškeré relevantní informace požadované Pronajímatelem k zajištění souladu se „Snahou o udržitelnost“ a k získání a udržení „Zelené certifikace“ (BREEAM, LEED, WELL nebo podobné).

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. S ustanoveními tohoto PŘ je povinen se seznámit každý Nájemce Areálu.
- 13.2. Nájemce má povinnost informovat své zaměstnance, obchodní partnery a dopravce o platnosti a obsahu tohoto řádu a o uspořádání vnitřní dopravy Areálu.
- 13.3. PŘ nenahrazuje zpracování Místního řádu skladů, havarijního plánu při Směrnice o nakládání s nebezpečnými látkami, tak jako ani ostatní předpisy související s činnostmi Nájemce.
- 13.4. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o skutečnostech mající vliv na provoz Areálu a jeho zabezpečení.

13.5. Nedodržení ustanovení tohoto PŘ a pravidel bezpečného užívání má za následek omezení záruky nebo neuznání reklamací.

13.6. Nejsou-li v tomto řádu specifikována další ustanovení a provozní činnosti, řídí se tato práva a povinnosti uživatelů Areálu právním řádem České republiky.

14. KONTAKTNÍ OSOBY

SPRÁVCE AREÁLU

Mark2 Corporation Czech a.s.

Roman Holubka, Facility Manager

Mobil: + 420 731 909 403

Email: r.holubka@m2c.eu

PROPERTY MANAGEMENT

Cushman & Wakefield, s.r.o.

Martin Moučka, Senior Property Manager

Mobil: +420 724 747 803

Email: martin.moucka@cushwake.com