



Smlouva č. OM/36/2020

Smluvní strany:

RACIO, s. r. o., IČO: 469 70 860, se sídlem Břeclav, Národních hrdinů 3146/22b, PSČ 690 02, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 7228, zastoupena jednatelem Ing. Tomášem Neprašem, jako pronajímatel,

a

město Břeclav, IČO: 00 283 061, se sídlem Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, PSČ 690 81, zastoupeno starostou města Bc. Svatoplukem Pěčkem, jako nájemce,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

I.

1. RACIO, s. r. o. (dále jen pronajímatel) prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 3334/3 o výměře 151 m², včetně budovy bez čp/č. ev., pozemku p. č. 3334/4 o výměře 23 m², včetně budovy bez čp/č. ev., pozemku p. č. 3337 o výměře 488 m², včetně budovy bez čp/č. ev., pozemku p. č. 3334/18 o výměře 15150 m², stavby (přístřešku) neevidované v katastru nemovitostí, umístěné na pozemku p. č. 3334/18, a pozemku p. č. 3334/5 o výměře 13 m², to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 4944 pro obec Břeclav a k. ú. Poštorná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá městu Břeclav (dále jen nájemce) pozemek p. č. 3334/3 o výměře 151 m², včetně budovy bez čp/č. ev., pozemek p. č. 3334/4 o výměře 23 m², včetně budovy bez čp/č. ev., část pozemku p. č. 3337 o výměře 244 m², včetně části budovy bez čp/č. ev., umístěné na části pozemku p. č. 3337, část pozemku p. č. 3334/18 o výměře 18 m², včetně na ní umístěné stavby (přístřešku), neevidované v katastru nemovitostí, pozemek p. č. 3334/5 o výměře 13 m² a část pozemku p. č. 3334/18 o výměře 2111 m², vše v k. ú. Poštorná (dále jen předmět nájmu), tak, jak jsou vyznačeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, za účelem užívání jako sběrný dvůr.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami v den podpisu této smlouvy sepsán předávací protokol.

III.

1. Předmět nájmu se pronajímá od 1. 3. 2020, na dobu neurčitou.
2. Nájem může být ukončen vzájemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran se šestiměsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Dále může být nájem ukončen odstoupením pronajímatele od smlouvy z důvodu porušení jakéhokoli ustanovení této smlouvy ze strany nájemce.

IV.

1. Předmět nájmu se pronajímá za vzájemně dohodnuté nájemné ve výši 60 Kč/m²/rok u nezastavěných nezpevněných pozemků, jejichž celková výměra činí 1049 m², ve výši 120 Kč/m²/rok u nezastavěných zpevněných pozemků, jejichž celková výměra činí 1075 m², a ve výši 300 Kč/m²/rok u zastavěných pozemků, jejichž celková výměra činí 436 m². **Celkové roční nájemné činí 322 740 Kč** (slovy: Tři sta dvacet dva tisíce sedm set čtyřicet korun českých).
Toto nájemné je nájemce povinen platit ve 12 měsíčních úhradách, každá ve výši 26 895 Kč, vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem.

2. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému je tedy nájemce povinen uhradit pronajímateli i daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.

3. K nájemnému dle odst. 1 tohoto článku je nájemce povinen platit pronajímateli i zálohy za poskytované služby (elektrická energie, vodné a stočné), ve výši 1 000 Kč měsíčně za odběr elektřiny a ve výši 1 000 Kč měsíčně za odběr vody, a to na základě zálohových faktur vystavených pronajímatelem. Skutečné náklady za ceny služeb (elektrická energie, vodné a stočné) budou pronajímatelem vyúčtovávány nájemci průběžně, na základě faktur od dodavatelů energií. Případné nedoplatky budou uhrazeny nájemcem na základě faktury vystavené pronajímatelem, případné přeplatky budou nájemci uhrazeny pronajímatelem na účet nájemce, nejpozději do 1 měsíce od provedení vyúčtování.

4. Smluvní strany se dále dohodly a nájemce vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2021 je pronajímatel oprávněn zvýšit dohodnuté nájemné jednou ročně o procento odpovídající procentuálnímu vyjádření míry inflace za předchozí kalendářní rok oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem, a to za každý kalendářní rok, ve kterém existuje nebo existoval nájemní vztah k předmětu nájmu mezi účastníky. Zvýšení nájemného dle předchozí věty je účinné a bude pronajímatelem účtováno od kalendářního čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém Český statistický úřad oficiálně oznámil roční míru inflace za předchozí kalendářní rok.

V.

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy.

2. Nájemce není oprávněn pronajmout předmět nájmu jiné osobě.

3. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu provádět investice, v rozsahu, na jakém se strany dohodnou.

4. Nájemce je dále povinen:

- řídit se platným Provozním řádem vydaným pronajímatelem, který je přílohou této smlouvy. V případě odlišných požadavků, které jsou nebo by mohly být v rozporu s Provozním řádem, vypracuje nájemce návrh doplnění Provozního řádu, který odsouhlasí se správcem a bude písemným dodatkem k Provoznímu řádu.
- udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán a zajišťovat na své náklady jeho údržbu.
- udržovat v předmětu nájmu čistotu a pořádek, zejména neznečišťovat pronajaté prostory a jejich okolí, oplocení, zeleň a komunikace provozním nebo výrobním odpadem nebo odpadem z používaných strojů, vozidel nebo technologií. Při vzniku takového odpadu tento ihned odstranit a odstranit takový odpad i na výzvu pronajímatele. Porušení této povinnosti se má za hrubé porušení povinností nájemce a porušení smlouvy podstatným způsobem.
- umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor kdykoli po vyžádání, po telefonické domluvě.
- užívat pronajaté prostory způsobem, který nebude rušit ani obtěžovat ostatní nájemce, případně pronajímatele.
- bezodkladně oznámit pronajímateli veškeré vzniklé škody související s podstatou předmětu nájmu. Neprovede-li nájemce toto oznámení včas, zavazuje se uhradit pronajímateli z takového opomenutí vzniklé škody. Za poškození předmětu nájmu, jakož i za poškození jeho součástí, příslušenství a věcí vedlejších, sloužících k užívání s věcí hlavní a zařízení náležejícími k předmětu nájmu, odpovídá nájemce jak v případě, že byla způsobena jím, tak v případě, že byla způsobena třetími osobami, vyskytujícími se v předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce. Poškození je nájemce povinen odstranit na svůj náklad a uvést věci do původního stavu. Pronajímatel neodpovídá za škodu, která nájemci vznikne při jeho činnosti v pronajatých prostorách nebo v přímé souvislosti s ní.
- v jednom vyhotovení předat pronajímateli aktuální zprávy a revize, které je dle právních předpisů týkajících se provozní činnosti nájemce a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, povinen vyhotovit či obstarat.

5. Nájemce zodpovídá za požární bezpečnost pronajatých prostor s ohledem na svoji činnost.

6. Vyžadují-li právní normy v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (např. při skladování, užívání látek ekologicky závadných apod.) rozhodnutí orgánu státní správy, je nájemce povinen poskytnout fotokopii rozhodnutí pronajímateli před zahájením takové činnosti. Pokud by činnost nájemce nebyla v souladu se stavebním určením objektu, zavazuje se nájemce v případě souhlasu pronajímatele a za jeho součinnosti zajistit změnu stavebního určení objektu.

7. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech. Nájemce zajistí na své vlastní náklady pojištění škody způsobené provozní činností a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou instalovanou technologií.

8. V případě zničení nebo poškození předmětu nájmu zaviněním nebo nedbalostí nájemce, uhradí nájemce pronajímateli vzniklou škodu, která bude vyčíslena jako náklad pronajímatele na výstavbu nebo opravu stejné nebo obdobné věci k okamžiku poškození nebo zničení předmětu nájmu.

9. Porušení těchto ustanovení je závažným porušením této smlouvy a pronajímatel má v takovém případě právo od smlouvy jednostranně odstoupit.

10. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit nejpozději do 10 dnů od skončení nájmu.

11. O předání a zpětném předání majetku bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě rozsáhlejšího poškození předmětu nájmu sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou je nájemce povinen uhradit do 30 dnů ode dne sepsání předávacího protokolu a vyčíslení škody.

VI.

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemně formou dodatku s podpisem obou smluvních stran.

VII.

1. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.

VIII.

1. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.

2. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy, a že ji uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

V Břeclavi *27. 2. 2020*

.....
Ing. Tomáš Nepraš
za pronajímatele

.....
Bc. Svatopluk Pěček
za nájemce



D o l o ŷ k a

Pronájem nemovitých věcí byl schválen na 31. schůzi Rady města Břeclavi dne 12. 2. 2020.

V Břeclavi *27. 2. 2020*



.....
Bc. Svatopluk Pěček
starosta města Břeclav

za věcnou a formální správnost odpovídá: Bc. Simona Michalovičová a právní správnost odpovídá: Mgr. Kamila Mokrá

3334/2

3334/18

157m²

813m² 400m²

375m²

182 157m²

3334/5

722m²

244m²

zastavení pozemky

mezi sporné pozemky

nevyjmené pozemky

3323/290

3323/287

1964/8

3323/288

1964/9

3323/289

1964/11

3323/291

1964/14

3323/293

1964/16

3323/292

1964/10

1964/17

3323/295

1964/19

3323/294

1964/18

1968/6

1968/7

1968/8

1968/9

1/15

1968/11

1:500

1968





PROVOZNÍ ŘÁD

Článek č. 1 Základní ustanovení

1. Tento provozní řád upravuje provoz areálu na adrese Hájová 1172/11 a Hájová 3146/15, PSČ 691 41 Břeclav-Poštorná (dále jen "**areál**" nebo "**objekt**") a vymezuje pravidla pro pohyb a chování osob v areálu. Všechny osoby jsou povinny se řídit pravidly, která upravuje tento provozní řád objektu (dále jen "**Provozní řád**" nebo "**směrnice**").
2. Účel užívání objektu: výroba, administrativa, skladování, ubytování.
3. Ustanovení tohoto Provozního řádu nezasahují do příslušných nájemních smluv uzavřených s jednotlivými nájemci společností RACIO s.r.o. jako pronajímatelem. Při vypracování tohoto Provozního řádu byla snaha o harmonizaci jeho ustanovení s provozními a nájemními podmínkami všech nájemců. Pokud však existuje odchylka mezi nájemní smlouvou příslušného nájemce pronajímané jednotky a tímto Provozním řádem, platí ustanovení nájemní smlouvy.
4. Povinností nájemců je seznámit všechny zaměstnance a ostatní osoby vykonávající činnost pro nájemce, na základě pracovněprávního vztahu, s pokyny a pravidly obsaženými v tomto Provozním řádu. Je rovněž povinností nájemce mít tento Provozní řád ve své pronajaté jednotce k dispozici k nahlédnutí po celou dobu nájmu.

Článek č. 2 Popis areálu

Areál se skládá z 8 objektů: výrobně administrativní budovy, 2 hal, 2 přístřešků, 1 haly s rampou, kotelny, trafostanice. Na střeších administrativní budovy a hal jsou umístěny fotovoltaické panely FVE Hájová. Součástí areálu je dále centrální nádvoří, asfaltové a betonové komunikace, parkoviště a plochy zeleně. Zadní část areálu je zeď částečně osazena panelovými komunikacemi, nachází se zde SLO VEČ 839 OL –Řopík, budova bývalé vodárny a vsakovací nádrž dešťových vod. Celý areál je oplocen, vjezd je možný přes vrátnici opatřenou závorou a uzamykatelnou bránou.

1. **Výrobně administrativní budova** s adresou Hájová 1172/11 je zděný dvoupodlažní objekt obdélníkového půdorysu s pultovou střechou, v 1NP jsou kanceláře, drobná výroba, recepce, v 2 NP jsou místnosti pro různé využití. V obou podlažích je sociální zařízení, topení, voda, plyn. Na objekt navazuje zastřešený vjezd s dálkově ovládanou závorou. Označena jako budova 1.
2. **Výrobně, skladovací hala** je jednopodlažní kovová konstrukce s vyzděným opláštěním, plechovou dvouvrstvou střechou z jedné čtvrtiny osazena panely FVE.

- V části haly je vnitřní vestavba 2 NP s kanceláři a sociálním zařízením, v hale je zavedena elektrika, voda, plyn označena jako budova 2
3. **Výrobně, skladovací hala** je jednopodlažní kovová konstrukce s vyzděným opláštěním, plechovou dvouvrstvou střechou z jedné čtvrtiny osazena panely FVE. V části haly je vnitřní vestavba 2 NP s kanceláři a sociálním zařízením, v hale je zavedena elektrika, voda, plyn označena jako budova 3 s adresou Hájová 3146/15.
 4. **Trafostanice a hlavní rozvodna** je přízemní zděná budova s rovnou střechou, rozdělena na dvě části – trafostanici a rozvodnu. Označené jako budova 4.
 5. **Výrobně skladovací přístřešek – plechový sklad** s přistavěnou nakládací rampou, jednopodlažní ocelová konstrukce s oplechováním a sedlovou střechou. Zavedena elektrická energie. Označen jako budova 5.
 6. **Výrobně skladovací přístřešek** (přískladek za halou 3) jednopodlažní ocelová konstrukce s oplechováním a částí vyzděnou. Osazeno sedlovou střechou, na které jsou umístěny panely FVE. Zavedena elektrická energie z haly 3. Označen jako budova 6.
 7. **Výrobně skladovací přístřešek** (přískladek za halou 2) jednopodlažní ocelová konstrukce s částečným oplechováním. Osazen sedlovou střechou, na které jsou umístěny panely FVE. Zavedena elektrická energie z haly 2. Označen jako budova 7.
 8. **Výrobně skladovací budova** - stará kotelná, je zděná jednopodlažní konstrukce, se sedlovou plechovou střechou, přivedena elektrika a voda označen jako budova 8.
 9. **Požární nádrž** o objemu 180m³ sací hloubka 2m.
 10. mezi halou 2 a 3 je 1 ks požární hydrant v šachtě u přískladku je 1 ks požární hydrant nadzemní.
 11. **Venkovní osvětlení** s časovým spínačem v hlavní rozvodně.
 12. **Fotovoltaická elektrárna – FVE Hájová**, se skládá ze dvou typů panelů, servisuje smluvní firma, přenos signálu WIFI. Osazeno 15 střídačů, 5 podružných elektroměrů.

Článek č. 3

Bezpečnost

1. V noční době 20:00 - 06:00 době je areál střežen psem a je přítomen správce. Po dohodě lze projednat další bezpečnostní opatření.
2. Bezpečnost pronajatých prostor a svého majetku si zajišťuje nájemce vlastními prostředky, včetně bezpečnosti požární.
3. U vstupů do pronajatých objektů doporučujeme osazení vlastními uzamykacími mechanismy za podmínky, že duplikáty klíčů od těchto mechanismů budou uloženy v zapečetěné schránce u správce.
4. Mimořádné události, poškození objektu úmyslné i nedbalostní, porušení bezpečnosti nebo nebezpečí jakékoliv škody na objektu, je nájemce povinen bezodkladně tj. **IHNED** při zjištění, oznámit telefonicky správci ostrahy. Podrobnou zprávu o události musí zaslat první pracovní den po události e-mailem správci ostrahy.

Článek č. 4

Pohyb osob a vozidel

1. Hlavní brána a branka pro pěší bude odemčena správcem v pracovní dny od 05:30 do 15:00 hod. Pokud si nájemce požádá, obdrží proti podpisu klíč od zámků. V mimopracovní dny otevření a uzavření včetně uzamčení zajistí pracovník určený nájemcem, jehož jméno a telefon zašle nájemce správci e-mailem 24 hod před tím, než dojde k předáním klíče pracovníkovi.

2. Vždy po celou dobu otevření hlavní brány musí být vjezdová závara spuštěna, její zvednutí je možné jen pro vjezd a výjezd vozidel s vědomím nájemce – např. po telefonickém oznámení příjezdu vozidla nájemci. Telefonní číslo, na které lze příjezd oznámit si nájemce po dohodě se správcem umístí zřetelně u vjezdu do areálu. Vjíždějící i vyjíždějící vozidlo musí být zapsáno do knihy vozidel, uložené u nájemce, nejméně s údajem: čas příjezdu a odjezdu, jméno řidiče, RZ vozidla. Branka pro pěší je uzavřena na kliku.
3. Zajištění plynulého zásobování a manipulace se zbožím je plně v kompetenci nájemců. Tato činnost nesmí omezovat průjezd vozidel HZS, ohrozit ani omezit ostatní nájemníky a návštěvníky v areálu.
4. Je zakázáno i krátkodobě odstavit vozidlo do 10 m od nádrže s požární vodou.
5. Nepovolaným osobám je vstup přísně zakázán.
6. Vjezd soukromých vozidel zaměstnanců nájemce do areálu není povolen.
7. Parkování soukromých vozidel je možné na parkovišti před areálem, parkoviště není střeženo.
8. Jízdní kola si zaměstnanci uloží v kolárně nebo pronajatých prostorách nájemce podle jeho uvážení. Odložená jízdní kola nejsou střežena a zajištění proti odcizení je na uživateli jízdního kola.

Článek č. 5

Pravidla pro užívání objektu nájemci

1. V objektu je zakázáno přespávat, s výjimkou případů, kdy se takto děje s vědomím správce.
2. Nájemci musí dodržovat pravidla a ustanovení, na jejichž základě bylo vydáno příslušné kolaudační rozhodnutí (pokud takové bylo vydáno).
3. Není dovoleno umísťování jakýchkoliv předmětů před budovu a na fasádu budovy, není dovoleno vrtat ani jakkoliv zasahovat do stavebních částí budovy (sloupy, stropy, překlady, římsy...) bez souhlasu správce.
4. Je zakázáno umísťovat reklamu, inzerci a propagaci na jiných místech, než která byla k tomuto účelu správcem určena a odsouhlasena.
5. Je zakázána jakákoliv manipulace s elektronickým a kamerovým zabezpečovacím zařízením, (EZS a KS) vyjma zařízení nájemce.
6. Je zakázáno (pokud je prostor takto vybaven) manipulovat s požární signalizací, provozovat činnosti, které mohou poškodit čidla nebo jiná protipožární zařízení (prach, kouř, toxické výpary). Jakákoliv taková činnost musí být prováděna jen se souhlasem správce a příslušný nájemce je odpovědný za taková opatření, aby nedošlo k poškození protipožárních zařízení.
7. Věcné prostředky požární ochrany a ostatní protipožární zařízení musí být přístupná a udržována ve stavu bez závad. Nájemce je odpovědný pronajímateli za případné sankce ze strany orgánů státního požárního dozoru a ostatních orgánů.
8. Je zakázáno přinášet, skladovat a jinak nakládat s toxickými a jinak nebezpečnými látkami s výjimkou látek určených k provozu nájemních jednotek na základě příslušných provozních řádů a oprávnění. Je přísně zakázáno vylévat jakékoliv toxické látky do odpadních systémů, a všech druhů tuků. V rámci objektu není dovoleno skladovat hořlavé látky (ČSN 650201) ani hořlavé plyny, pokud nájemce nemá výslovně uvedeno tuto možnost v nájemní smlouvě a jednotka je zkolaudována pro skladování těchto látek.
9. V případě, že nájemce hodlá uskutečnit jakékoliv úpravy či jiné úkony v předmětu nájmu, může tak učinit pouze s písemným souhlasem Správce.

10. Při provádění úprav v předmětu nájmu je nájemce povinen provádět povolené práce s respektem k charakteru stavby, zákazníkům a ostatním nájemcům (prašnost, hluk, doba...)
11. V prostorách areálu je zakázáno mytí vozidel, řízení vozidel osobami bez řidičského oprávnění, výuka jízdy. Nájemci jsou povinni dodržovat dopravní značení a případně se řídit pokyny správce.
12. V případě technických problémů na zařízení v nájemní jednotce či společných prostorech, informuje nájemce správce telefonicky a e-mailem. Pověřený pracovník zjistí rozsah závady (a pokud není toto předmětem záruky dodavatele a pracovník údržby má kapacitní a časové možnosti k provedení opravy, a závada je odstranitelná bez nároků na náhradní díly) provede toto odstranění co nejdříve. V jiném případě dohodne s nájemcem náhradní termín odstranění. Toto se nevztahuje na havarijní opravy, které se řeší neprodleně.

Článek č. 6

Ostatní ujednání

1. Před zahájením nájmu zašle nájemce správci e-mailem rozpis pravidelné pracovní doby z důvodu nastavení automatického režimu Elektronického zabezpečovacího systému. U probíhajících nájmu zašle rozpis bezodkladně po doručení tohoto provozního řádu. Při změnách pracovní doby a režimu zašle nejméně 24 hodin před změnami. V případě mimořádné pracovní doby nájemce informuje správce e-mailem 24 hodin předem a pro kontrolu informací potvrdí ještě telefonicky. V akutních případech jej informuje bezprostředně před vstupem do objektu pouze telefonicky.
2. Správce provádí z nainstalovaných podružných měřičů odečet všech energií vždy v mimopracovní době, k 1. dni v měsíci za uplynulý měsíc, nájemce umožní správci vstup k těmto měřidlům.
3. Na základě žádosti správce umožní nájemce vstup pracovníků do nájemních prostor za účelem provedení potřebných kontrol, oprav a revizí zařízení. (např. čidla EPS, hasicí přístroje, slaboproudé rozvody, kontrola kotelny, deratizace, opravy střechy atd.)
4. Vstup na střechu objektu nebo do technického zázemí je jen v doprovodu správce a po předchozím oznámení.
5. Informace sdělovacím prostředkům ohledně objektu je oprávněn podávat pouze vlastník objektu.
6. Platí přísný zákaz jakéhokoliv kontaktu se služebním psem v době jeho odpočinku v kotci. (dráždění, provokování, krmení, hlazení atd.)

Článek č. 7

Komunikace vlastníka areálu s nájemci

1. Úsekoví správci uvedeni v příloze č. 1 tohoto Provozního řádu jsou připraveni řešit všechny provozní problémy objektu. Jednotliví nájemci se na ně obrací samostatně.
2. Správci zastřešují vztah nájemců k vlastníku objektu, případně dodavatelům služeb a k příslušným státním orgánům.
3. Nájemce je odpovědný za všechny škody a sankce uložené příslušnými orgány v případě, že zaviněním nájemce, jeho pracovníků nebo jeho zákazníků došlo k porušení směrnic a obecně platných právních předpisů vztahujících se k provozu objektu.
4. Pro účely řešení bezpečnostních incidentů je každý nájemce povinen ustanovit odpovědného zástupce, který bude správcem kontaktován v případě bezpečnostního incidentu v jednotce nájemce (požár, prasklá voda apod.). Tato osoba bude telefonicky

dosazitelná pokud možno nepřetržitě. Každý nájemce nájemní jednotky je povinen sdělit správci takovou odpovědnou osobu, včetně telefonického kontaktu, se kterou správce projedná případný bezpečnostní incident, požár nebo jakoukoliv událost v jednotce pronajímané nájemcem.

Článek č. 8

Plnění úkolů v oblasti PO a BOZP

1. Správce zajišťuje předání (má k dispozici), kompletní požární dokumentace objektu pro každého nájemce. Tato dokumentace je povinná ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně a je vypracována dle stavební dokumentace a aktuálního stavu objektu. Nájemce může dokumentaci použít jako podklad pro vypracování dokumentace vlastní, v případě řešení vlastních úprav vnitřního upřádání prostor. Je povinností každého nájemce požární dokumentaci pravidelně aktualizovat v případě vzniklých změn.
2. Nájemci jsou povinni oznámit správci jakékoliv skutečnosti, které se týkají zjištěného poškození protipožárních zařízení, hasicích přístrojů, označení nouzových východů, nouzového osvětlení atd.
3. Každý nájemce odpovídá za proškolení vlastních zaměstnanců a za informování návštěvníků.
4. Každý nájemce odpovídá za všechny úkoly na úseku požární ochrany ve svých prostorách, zajišťuje kontroly a předepsané revize vlastních věcných prostředků požární ochrany a pravidelné revize a údržbu vlastních vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení.
5. Prostory v objektu jsou zkolaudovány jako prostory pro běžnou obchodně - výrobní činnost. Jakákoliv změna v účelu užívání, vedoucí ke zvýšení požárního nebo bezpečnostního rizika, je nepřijatelná bez souhlasu správce. Správce je povinen každou takovou změnu konzultovat s pronajímatelem a projektantem, a v případě rozporu s projektem objektu je oprávněn souhlas se změnou činnosti nebo jinou aktivitou nevydat. Jedná se zejména o prodej a s tím související skladování hořlavín, technických plynů, výbušnin, zařízení pod stálým tlakem, chemikálií atd.
6. Při práci jsou zaměstnanci nájemce povinni dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně platnými předpisy, vztahujícími se na jejich činnost. S těmito předpisy je nájemce povinen seznámit všechny zaměstnance průkazným způsobem.

Článek č. 10

Úklid a údržba

1. Správce zajišťuje úklid venkovních částí areálu (parkoviště, přilehlé komunikace, plochy zeleně).
2. Každý nájemce je odpovědný za úklid vlastního prostoru nájemní jednotky.
3. Správce je odpovědný za provoz, revize a údržbu (pokud není v nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak):
 - a) společných ploch (parkoviště, komunikace),
 - b) společných energetických a technologických zařízení,
 - c) společných protipožárních zařízení, požárních hydrantů a hasicích přístrojů,
 - d) stavebních konstrukcí objektu, venkovních a zahradních úprav, střechy, parkoviště,
 - e) vzduchotechniky a vytápění (kotelna, rozvody, MaR, stěn jednotky, ...),
 - f) společné rozvody vody, elektřiny a plynu.

4. Nájemce je odpovědný za provoz, kontrolu, údržbu a revize jím instalovaného zařízení a vybavení ve své nájemní jednotce. V případě výpadku či havárie v dodávce médií (voda, elektřina, plyn) učiní nájemce všechna opatření k zamezení následných škod. V případě plánovaného výpadku informuje správce nebo odpovědný pracovník všechny nájemce o době tohoto výpadku předem.

Článek č. 11
Odpadové hospodářství

1. Každý nájemce je povinen jako původce odpadu odpad třídít a likvidovat na svoje náklady včetně pořízení nádob nebo pytlů na odpad.
2. Je zakázáno odkládat či ukládat jakýkoliv odpad v areálu mimo vlastních, k tomu určených nádob a kontejnerů.

Článek č. 12
Závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice je předána všem nájemcům. Povinností nájemců je seznámit všechny zaměstnance a ostatní osoby vykonávající činnost pro nájemce na základě pracovněprávního vztahu s pokyny a pravidly obsaženými v této směrnici. Je rovněž povinností nájemce mít tuto ve své obchodní jednotce k dispozici k nahlédnutí po celou dobu nájmu.
2. Jestliže je některé z ustanovení této směrnice v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, je neplatné a jeho znění nahrazují příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů.
3. Rozpornost dílčích ustanovení této směrnice nemá vliv na platnost ostatních ustanovení této směrnice.
4. Nedílnou součástí této směrnice je příloha č. 1 – kontakty na úsekové správce a platné tísňové linky.
5. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.

V Břeclavi dne: 7.1.2020

RACIO, s.r.o.

 **RACIO, s.r.o.**
Národních hrdinů 3146/22B
690 02 Břeclav
Tel.: 519 326 600, Fax: 519 326 700
IČO: 46970860, DIČ: CZ46970860

Ing. Tomáš Nepraš
jednatel

Příloha č. 1 k provoznímu řádu Racio, s.r.o., objekt Hájová

Technická správa areálu – zajišťuje technický správce objektu Petr Novotný, e-mail: novotny@racio.cz, tel. 725604625

Obsahuje: dokumentaci PO, stavební výkresy, technické dokumentace, situační plány, údržba, opravy, úklid, BOZP vlastních pracovníků.....

Režimová správa objektu – zajišťuje správce ostrahy Jaroslav Pilát, e-mail: pilat@racio.cz, tel. 725604644

Obsahuje: smlouvy a jejich dodatky, výdej klíčů, vstupy a vjezdy, bezpečnost, režimové a zvláštní požadavky, odečty energií, (elektrika, plyn, voda), mimořádné události, poškození objektu úmyslné i nedbalostní, porušení bezpečnosti objektu

Ekonomická správa objektu – zajišťuje vedoucí ekonomického oddělení Blanka Macková, e-mail: mackova@racio.cz, tel. 725604623

Obsahuje: faktury, vyúčtování,....

Tísňové linky:

IZS: 112

Hasiči: 150

Záchranná služba: 155

Městská policie: 156

Policie ČR: 158

porucha elektrika - E-on: 800 22 55 77

porucha vodovodu – VaK Břeclav: 519 373 511

porucha kanalizace – Vak Břeclav: 519 304 666, 731 655 107

porucha plynu – 1239

V Břeclavi dne: 7.1.2020

RACIO, s.r.o.

 **RACIO, s.r.o.**
Národních hrdinů 3146/22B
690 02 Břeclav
Tel.: 519 326 600, Fax: 519 326 700
IČO: 46970880, DIČ: CZ46970860

Ing. Tomáš Nepraš
jednatel