

**PŘÍLOHA č. 4**  
**PROVOZNÍ ŘÁD**

**Provozní řád areálu Hněvkovského s.r.o.**

**Provozní řád areálu Hněvkovského s.r.o.**

Tento provozní řád stanoví pravidla provozu v areálu Hněvkovského (dále jen „areál Hněvkovského“) na adrese Hněvkovského 65, Brno, a dále shrnuje pokyny upravující především jejich organizaci, pořádková pravidla a bezpečnost, vč. přílehlých prostor a objektů (dále jen „budovy“).

Podpisem nájemní smlouvy nájemce souhlasí s tímto provozním řádem a bude jej dodržovat.

**Článek 1 – Předmět Provozního řádu**

Tento Provozní řád (dále jen „**Řád**“) je přílohou k nájemním smlouvám uzavíraným na nájem jakýchkoli interních či externích prostor tvořících areál Hněvkovského.

Tento Řád je závazný pro všechny nájemce, tak, jak jsou definováni v Nájemní smlouvě, ke které tento řád tvoří přílohu (dále jen „**Nájemci**“). Každý Nájemce se dále zavazuje zajistit, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé a obecně každá z osob či subjektů pracujících pro Nájemce nebo spolupracující s Nájemcem, či přítomných v pronajatých prostorách Nájemce tak, jak jsou tyto prostory definovány v Nájemní smlouvě (dále jen „**Prostory**“), ke které tento Řád tvoří přílohu, tento Řád dodržovali; cílem tohoto Řádu je definovat provozní pravidla, jimiž se bude řídit provoz v prostorách areálu Hněvkovského. Tento dokument je závazný a bude předán Nájemci při podpisu Nájemní smlouvy, což Nájemce, potvrdí svým podpisem.

**Článek 2 – Společné části areálu Hněvkovského**

K plochám ve společném užívání (dále jen "**Společné části**") zejména patří:

- (a) společné části budov (domu) tak, jak je definuje §1166 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tj. interní plochy a společná zařízení, jako jsou vstupní dveře, nouzové východy, haly, chodby, umývárny, toalety, jídelna, recepce, konferenční a kancelářské místnosti, které používají pracovníci řídicí areál Hněvkovského a personál technické údržby budov;
- (b) vnější prostory areálu Hněvkovského, parkoviště, příjezdové komunikace, jakož i ostatní komunikace používané Pronajímatelem, Nájemci;
- (c) ostatní prostory, které obecně používají jak Pronajímatel, tak Nájemci.

Každý Nájemce je oprávněn svobodně užívat Společné části v souladu s vymezeným účelem jejich užívání, aniž by však při tom porušoval práva ostatních Nájemců, areálu Hněvkovského; Nájemce bude současně dodržovat níže uvedené omezovací klauzule.

**Článek 3 – Užívání společných částí**

**(a) Kryté spojovací chodby vyhrazené veřejnosti**

Nájemce nebude rušit pohyb chodců v krytých spojovacích chodbách určených pro veřejnost. V souvislosti s tím je Nájemce povinen dodržovat pravidla, jež mu mohou být uložena Provozovatelem areálu Hněvkovského.

## **(b) Skladování ve Společných částech**

Nájemci není bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele areálu Hněvkovského nebo jeho zástupců dovoleno ve Společných částech skladovat jakýkoliv odpad či obalové materiály, dále pak není dovoleno bez výše uvedeného předchozího souhlasu ani skladovat, ukládat, vybalovat či balit zboží nebo zařízení, bez ohledu na to, zda toto zboží je či není určeno k prodeji. Současně je Nájemce povinen zajistit dodržování těchto pravidel i ze strany svých zaměstnanců nebo třetích osob pracujících na účet Nájemce nebo spolupracujících s Nájemcem, kteří se v areálu Hněvkovského budou pohybovat.

Provozovatel areálu Hněvkovského je oprávněn odstranit na náklady a odpovědnost Nájemce cokoli, co by Nájemce ve Společných částech skladoval v rozporu s tímto ustanovením, a to i bez předchozího upozornění a bez možnosti náhrady. Nájemce odpovídá za to, že jeho zaměstnanci a spolupracující osoby budou respektovat pravidla o způsobu parkování a zásobování, která jsou stanovena platnými předpisy a Provozovatelem areálu Hněvkovského. Provozovatel areálu Hněvkovského je oprávněn nechat odtáhnout každé vozidlo, které by parkovalo ve Společných částech mimo prostor k tomu určený (jakož i vozidlo, které by bylo zaparkováno déle, než kolik činí nezbytně nutná doba pro vykládku či nakládku).

## **(c) Označení Předmětu nájmu**

S výjimkou případů písemně schválených Provozovatelem areálu Hněvkovského je ve Společných částech zakázáno umísťovat označení Předmětu nájmu, plakáty či bodové reflektory jakéhokoli druhu.

V případech, kdy je umístění označení Předmětu nájmu či plakátů ze strany Provozovatele areálu Hněvkovského povoleno, nesmí být jejich instalací a umístěním narušena celková harmonie a vzhled areálu Hněvkovského.

## **(d) Reklama**

Ve Společných částech je zakázáno pořádat jakýkoli prodej, sbírku, reklamní akce, rozdávání prospektů či jinou, třeba i bezplatnou, prémiovou nabídku zboží. Z tohoto pravidla neexistuje žádná výjimka, ledaže by k ní Provozovatel areálu Hněvkovského poskytl předem písemný souhlas.

## **(e) Odpovědnost**

Každý Nájemce osobně odpovídá jak za škody způsobené na Společných částech v důsledku svého jednání či jednání kteréhokoli ze svých zaměstnanců a spolupracujících osob, tak i za veškeré negativní důsledky vyplývající ze zneužití Společných částí nebo z užívání Společných částí způsobem, který neodpovídá či je dokonce v rozporu se zamýšleným účelem těchto prostor.

## **(f) Užívání Společných částí**

Nájemce je povinen ponechat parkovací místa areálu Hněvkovského volná a parkovat svá vozidla v parkovacích prostorách, které k tomuto účelu určí Provozovatel areálu Hněvkovského. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, spolupracujících osob či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

## **(g) Osвобоzení od parkovacího poplatku**

Součástí areálu Hněvkovského je parkoviště jakožto Společná část areálu Hněvkovského. Parkoviště patří k základním službám, které areál Hněvkovského poskytuje a je určeno k tomu, aby jej užívali zákazníci nájemců, nikoli aby bylo provozováno pro zisk.

## **(h) Kouření ve Společných částech**

Kouření je v areálu Hněvkovského zakázáno vyjma prostor k tomu určených. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, spolupracujících osob, či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

## **(i) Konzumace alkoholu a potravin ve Společných částech**

Ve všech prostorách areálu Hněvkovského je zakázána konzumace alkoholu. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, spolupracujících osob, či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

#### **Článek 4 – Části vyhrazené výlučně pro potřeby nájemců**

Části vyhrazené výlučně pro potřeby Nájemce jsou části určeny výhradně k tomu, aby je užíval Nájemce (dále jen "Příslušenství"). Součástí tohoto Příslušenství jsou Prostory a další části vyhrazené výlučně pro potřeby Nájemce, i když se nachází mimo Prostory, zejména jakákoli část sítě nebo vybavení, která slouží pouze Prostorům přiděleným na základě Nájemní smlouvy Nájemci.

Každý Nájemce je oprávněn svobodně užívat Příslušenství pod podmínkou, že nebude narušovat práva ostatních Nájemců a nebude činit cokoli, co by mohlo ohrozit stav budov areálu Hněvkovského, co by mohlo mít negativní dopad na účel a bezpečnost budov areálu Hněvkovského či na bezpečnost Nájemců. Dále se každý Nájemce zavazuje, že bude zachovávat všechny případné omezující klauzule uvedené v Nájemní smlouvě a jejích přílohách.

##### **(a) Dokončovací práce v Prostorách**

Jakékoli práce na Příslušenství mohou být prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu Provozovatele areálu Hněvkovského (může mít i e-mailovou formu); práce musí být prováděny tak, aby byly v souladu s ujednáním Nájemní smlouvy a jejími přílohami.

Nájemce je zejména povinen včas zažádat o potřebná povolení (zejména o nezbytná správní povolení). Nájemce je rovněž povinen uzavřít potřebné pojistné smlouvy.

Výstavba mezaninu bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele areálu Hněvkovského je zakázána.

##### **(b) Přetěžování podlah**

Aby nedocházelo k narušování dobrého technického stavu podlah a stěn, poškozování či popraskání podlah a stropů, je zakázáno umísťovat, skladovat či zavěšovat v Prostorách areálu Hněvkovského jakékoli předměty, jejichž váha by překračovala povolené podlahové zatížení obvyklé pro kancelářské prostory (3kN/m<sup>2</sup>) či zatížení stěn.

##### **(c) Údržba a úklid**

Prostory musí být upraveny tak, aby byly vhodné pro komerční účely. V důsledku toho je každý Nájemce povinen udržovat pronajaté prostory v dobrém a reprezentativním stavu. Nájemce jednotlivých izolovaných prostor ve Společných částech je povinen zajistit úklid Společných částí přilehlých k jeho Prostorům tak, aby nedošlo k narušení jejich dobré komerční reprezentace. Jestliže jakékoli veřejnosti přístupné Prostory, jakož i Prostory, které jsou pro veřejnost viditelné (zejména se jedná o průčelí, okenice, dekorace a instalace), budou ve stavu, který může mít negativní dopad na celou budovu areálu Hněvkovského, bude Provozovatel areálu Hněvkovského oprávněn, po předchozím upozornění, nechat na náklady příslušného Nájemce tyto Prostory renovovat.

Prostory budou stále udržovány v obvyklém stavu.

Každý Nájemce je povinen udržovat své instalace v dobrém technickém stavu a kdykoli to bude nutné je povinen zajistit jejich okamžitou opravu.

Totéž platí pro stavební prvky a prvky vybavení instalované v Příslušenství, a to i tehdy, jsou-li takové prvky instalovány vně Prostor Nájemce. Týká se to například veškerých dodavatelských sítí.

Provozovatel areálu Hněvkovského má právo na přístup ke společným technickým zařízením nacházejících se v Prostorách a Nájemce je povinen zajistit možnost okamžitého přístupu k těmto zařízením. Jestliže Nájemce nezajistí možnost okamžitého přístupu a dojde v důsledku snahy

Provozovatele areálu Hněvkovského získat k těmto zařízením přístup nebo je vyměnit k poškození zařízení Nájemce či jejich prvků, nebude Nájemce oprávněn požadovat po Provozovateli areálu Hněvkovského renovaci těchto zařízení.

#### **(d) Odvoz odpadu**

Za odvoz odpadu odpovídá Provozovatel areálu Hněvkovského, který také stanoví podmínky, za nichž bude každý Nájemce užívající Společné části ukládat do prostor pro tento účel vyhrazených veškerý odpad ze svých Prostor (včetně prázdných, poskládaných či roztrhaných obalových materiálů). Platí však, že příslušný Nájemce bude povinen z areálu Hněvkovského odstranit veškerý speciální či neobvyklý odpad (například palety, bedničky, přepravky, nábytek, stavební prvky a odpady, zobrazovací jednotky, kovový šrot, štěrk, papírové krabice, nebezpečné odpady, pneumatiky atd.) sám.

Nájemci mají možnost třídit recyklovatelné odpady, zejména papír, plast, sklo, biologický odpad a nebezpečný odpad, a ukládat je do prostor pro tento účel. Odpad nebude spalován ani v budovách areálu Hněvkovského, ani na jeho pozemcích.

Provozovatel areálu Hněvkovského zajistí odvoz odpadu, a to tak, že odvozem odpadu pověří buď své zaměstnance, nebo třetí osoby, které odvoz a svoz odpadu mají jako předmět podnikání.

#### **(e) Požární bezpečnost**

S výjimkou předmětů určených k prodeji, či přímému používání Nájemcem, je přísně zakázáno vnášet do areálu Hněvkovského či přechovávat v něm jakékoli zboží, jež by mohlo způsobit požár či výbuch (kanystry, bomby s hořlavým plynem, výbušné materiály, munici apod.).

Místa protipožární ochrany musí být v každé situaci viditelná a přístupná. Kromě toho bude každý Nájemce plně respektovat veškeré související platné právní předpisy, včetně vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění, jakož i předpisy a pokyny Provozovatele.

Nájemci, kteří budou mít ve svých Prostorách k dispozici samočinné hasicí přístroje či kohoutky na připojení požárních hadic, jsou povinni udržovat tato zařízení zapečetěná a připravená v pohotovosti pro případ potřeby, a bude-li to nutné, musí umožnit členům bezpečnostní služby budovy přístup k těmto zařízením.

Nájemce je povinen udržovat předepsané hasicí přístroje v pohotovostním stavu.

Aby mohl převzít odpovědnost za požární bezpečnost, je Provozovatel areálu Hněvkovského oprávněn kontrolovat interiér Prostor nebo nechat Prostory (včetně částí nepřístupných veřejnosti) zkontrolovat specializovanou společností. Toto opatření se týká zejména kontroly instalace samočinných hasicích zařízení a tlakových záznamů.

#### **(f) Předpisy**

Každý Nájemce areálu Hněvkovského se zavazuje provozovat svou činnost v rámci areálu Hněvkovského v souladu se všemi právními a jinými předpisy, dále pak s předpisy areálu Hněvkovského, rozhodnutími správních či jiných orgánů státní správy či samosprávy, a v souladu s pokyny Provozovatele areálu Hněvkovského.

Kromě veškerých zákonných požadavků bude Nájemce respektovat jak veškerá předepsaná, tak i obvyklá pravidla, jimiž se řídí jím vykonávaná činnost.

#### **(g) Otvírací doba**

Otvírací doba areálu je od 6.00 do 18.00 hod. v pracovní dny. Mimo otvírací dobu mohou zaměstnanci Nájemce vstupovat do prostor areálu Hněvkovského pomocí vydaných klíčů, nebo "brány GSM". V případě, že dojde ke zneužití vstupu, budou veškeré náklady spojené s tímto zneužitím přeučtovány Nájemci.

Nájemce se zavazuje učinit veškerá opatření, aby jeho obchodní činnost probíhala tak, že nebude nikterak ohrožovat klid a pokoj ostatních Nájemců, řádnou údržbu areálu Hněvkovského, jeho náležitý vzhled a řádný provoz. Nájemce přebírá veškeré důsledky vyplývající ze škody či újmy, jež by mohla být způsobena jeho činností.

V případě, že Nájemce podá stížnost na své sousedy, ostatní Nájemce či třetí osobu, bude jednat přímo s dotyčnou osobou a nebude po Pronajímateli požadovat jakákoli nápravná opatření ve vztahu k této osobě.

Nájemce se zavazuje jednat způsobem slučitelným s potřebami kolektivního života a zdržet se vůči osobám a zboží jakéhokoli fyzického či psychického násilí. V případě porušení tohoto závazku se Nájemce vystavuje nebezpečí zrušení nájemního vztahu, přičemž se výslovně uvádí, že tento závazek se nevztahuje na vlastníka areálu Hněvkovského.

#### **(h) Hluk, zápach, obtěžování**

Nájemce nesmí instalovat žádné zařízení, jehož provoz by rušil ostatní Nájemce; zejména se zakazuje používání radiopřijímačů, gramofonů, přehrávačů, amplionů, televizních přijímačů, atd., které by bylo možno slyšet mimo Prostory pronajaté Nájemci.

Do budovy areálu Hněvkovského nelze přinášet žádné nebezpečné, zdraví ohrožující či zapáchající materiály nebo materiály mimořádně hořlavé, které jsou zakázány v předpisech, směrnících bezpečnostních služeb či v pojistných smlouvách areálu Hněvkovského.

S výjimkou prostor určených a vybavených k tomuto účelu je vaření zakázáno.

S výjimkou zvířat určených k prodeji, a případně hlídacích psů bezpečnostní služby, se v areálu Hněvkovského nesmí zdržovat žádná jiná zvířata.

#### **(i) Označení provozovny**

Označení prostor, jakož i další viditelná reklamní zařízení uvnitř či zvenčí areálu Hněvkovského, jejich umístění, rozměry, materiál, zpracování, barva a nápaditost musí být v souladu s celkovým estetickým řešením areálu Hněvkovského a musí být předem schváleny Provozovatelem areálu Hněvkovského.

Akustická označení obchodů, jakož i označení s měnící se intenzitou osvětlení, jsou nepřipustná.

Plakáty či nápisy mohou být umístovány ve výkladech pouze s písemným souhlasem Provozovatele areálu Hněvkovského. Jakékoli označení, plakát či nápis umístěný v rozporu s tímto pravidlem musí být na první žádost Provozovatele areálu Hněvkovského neprodleně odstraněn; v opačném případě bude Provozovatel areálu Hněvkovského oprávněn odstranit je na náklady a riziko osoby, která toto pravidlo porušila.

#### **(j) Antény**

Samostatnou anténu lze instalovat mimo pronajaté Prostory pouze na základě předchozího písemného souhlasu uděleného Provozovatelem areálu Hněvkovského.

#### **(k) Zabezpečení proti krádeži**

Provozovatel areálu Hněvkovského neodpovídá za zabezpečení ochrany pronajatých prostor proti krádeži. Je na každém Nájemci, aby své Prostory účinně zabezpečil proti vniknutí či vloupání do těchto Prostor.

Nájemce je povinen ve svých Prostorách strpět přítomnost zaměstnanců bezpečnostní služby a plnění jejich úkolů; zaměstnanci bezpečnostní služby jsou oprávněni vstoupit do Prostor i v nepřítomnosti provozovatele (avšak pouze v případě akutního nebezpečí či havárie), aby mohli učinit veškerá opatření nezbytná k ochraně budov areálu Hněvkovského.

## **(I) Pojištění**

Nájemce uzavře pojistné smlouvy, jejichž uzavření nájemní smlouva předpokládá (v případě prací pak uzavře dodatečné pojistky, viz článek 4, písm. (a) výše) a oznámí svým pojistitelům Příslušenství, které se nachází mimo jím pronajaté Prostory (viz první odstavec článku 4).