

## **Příloha č. 2 PROVOZNÍ ŘÁD**

### **Předpisy pro užívání nebytových prostor a společných prostor v areálu Zličín (dále jen „Areál“)**

Pronajímatel si vyhrazuje právo zrušit 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 jeho dobrého stavu a ochrana a zabezpečení pohodlí nájemců a jejich zástupců, zaměstnanců a pozvaných osob. Poté, co bude nájemce o takto upravených pravidlech a předpisech vyzooměn, budou pro něj závazná stejným způsobem jako původní pravidla zde stanovená. Každý nájemce bude odpovědný za dodržování následujících pravidel svými zástupci, zaměstnanci a jakoukoliv jinou osobou, která se nachází v Areálu na základě žádosti nebo pozvání nájemce.

### **Řádné užívání**

1. Nájemce nesmí zahradit či zneprístupnit venkovní společné prostory, cesty, parkoviště, chodníky, rampy a další veřejné části Areálu, ani je žádný nájemce nebude používat pro jiný účel než je vstup a výstup do Pronajímaných prostor, s výjimkou parkovacích ploch a ploch odstavných, k výše uvedenému určených. Nájemce nebude používat venkovní prostory na skladování svého majetku, vybavení, zboží nebo zásob, smí je využívat pouze pro parkování vozidel, a to jen na místech tomu určených nebo uvedených v nájemní smlouvě. Nájemce nebude ani nedovolí skladovat nebo přinášet do Pronajímaných prostor jakékoliv hořlavé, výbušné, nebezpečné nebo toxické látky.
2. Vodovodní instalace a zařízení budou používány pouze pro určený účel a nebudou do nich vhazovány či odkládány žádné odpadky ani jiné předměty, s výjimkou odpadních nádob k tomu určených. Opravy v důsledku takového poškození kteréhokoliv příslušenství nebo zařízení, prokazatelně způsobeného špatným zacházením ze strany Nájemce budou hrazeny tímto Nájemcem a Pronajímatel za ně v žádném případě neponese odpovědnost.
3. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, zasahovat do žádného zařízení, které je nainstalováno ve společných prostorách, a které je obhospodařováno Pronajímatelem.

### **Vzhled a nápisy**

4. Na stěny, okna, dveře, chodby nebo jiné části Prostor nebo společných prostor nebudou malovány či připevňovány žádné značky, reklamy, loga nebo oznámení, ledaže by to Pronajímatel předem schválil.
5. Každý Nájemce zajistí, aby vnější vzhled jeho Pronajatých prostor byl v souladu s charakterem nebytových prostor a společných prostor a zdrží se zásahů, které by poškozovaly oprávněné zájmy jiných nájemců, nebo které by znehodnocovaly či jinak poškozovaly Budovu nebo Areál.

### **Požární ochrana a bezpečnost**

6. Nájemce neprodleně upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést ke zvýšení požárního nebezpečí, požáru nebo k porušení předpisů souvisejících s požární ochranou a riziky v souvislosti s BOZP a ekologie v pronajatých prostorách.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat zásady požární ochrany, BOZP a ekologie ve společně užívaných prostorách (vrátnice, dvůr, chodby apod.) a seznámí se s věcnými prostředky PO ve společně užívaných prostorách (hydranty, přenosné hasící přístroje).
8. Nájemce je povinen si vybavit provozovnu příslušným hasícím přístrojem, udržovat ho v provozuschopném stavu a provádět na něm pravidelné revize.
9. Při vzniku požáru se nájemce řídí požární poplachovou směrnicí a požárním evakuačním plánem.
10. Nájemce uvede do provozu a bude provozovat stroje, zařízení vč. jejich příslušenství odpovídající požadavkům bezpečnosti a hygieny práce v souladu s platnými předpisy o BOZP a příslušnými ČSN.
11. Nájemce se zavazuje, že nebude provozovat žádná technická zařízení, která nemají platnou revizi a kontrolu a nebude tyto obsluhovat osoba bez platného proškolení.

12. Nájemce se zavazuje, že si zajistí vlastní dozor nad BOZP a PO a soustavnou kontrolu ve smyslu ZP a souvisejících platných předpisů.
13. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu z hlediska PO, BOZP a ekologie.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny právní, bezpečnostní, technické, hygienické a ekologické předpisy platné na území našeho státu.
15. Nájemníci jsou povinni spolupracovat s Pronajímatelem a dodržovat všechna opatření zavedená pro bezpečnost nebytových prostor a společných prostor.
16. Každý nájemník je odpovědný za zabezpečení svých Prostor a je povinen umožnit Pronajímateli vstup do nájemních prostor, a to z důvodu kontroly dodržování požární a bezpečnostní ochrany pronajímaných prostor. Pronajímatel může do pronajatých prostor vstoupit pouze po ohlášení za doprovodu zástupce nájemce, avšak v případě naléhavých okolností i dle svého vlastního uvážení, přičemž v tomto případě musí o vstupu vyhotovit protokol a oznámit vstup do prostor Nájemci.
17. Nájemci jsou povinni zamykat po skončení pracovního dne veškeré dveře od předmětu nájmu, případně jinak zabezpečit proti vniknutí 3. osoby.
18. V prostorách Nemovitosti nesmějí být uchovávány nebo používány žádné hořlaviny nebo výbušné látky, s výjimkou těch, které jsou běžně používány při Nájemcově podnikání a byly schváleny Pronajímatelem. Jakékoliv takové látky však budou používány, skladovány a použité odkládány pouze v prostorách schválených pro tento účel Pronajímatelem a jeho pojistiteli.
19. Každý nájemce na vlastní náklady a výdaje odpovídá za bezpečné a zákonné odstraňování odpadů vyplývajících ze svých činností a zajistí jejich řádné uložení a odstranění.
20. Pokud Pronajaté místnosti, příp. další Prostory vykazují stopy vlhkosti, je každý nájemník povinen před vstupem do těchto místností kontaktovat správce Areálu, případně strážného a počkat na další pokyny.

### **Údržba**

21. Správce Areálu bude pověřen veškerými řídicími funkcemi týkajícími se provozu a údržby společných prostor nacházejících se mimo pronajímané Prostory, zároveň řízením těch záležitostí, které na základě jednotlivých Nájemních smluv spadají do povinností Pronajímatele, včetně kontroly parkovacích prostor, zeleně, odklízení sněhu, bezpečnosti.

### **Parkování**

22. Žádná místa určená k parkování nesmějí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele využívána k jiným účelům než k parkování motorových vozidel. Nájemce vynaloží potřebnou péči, aby nedocházelo k poškozování zahradních úprav a zelených ploch vozidly nebo jiným způsobem. Nájemce je povinen vynakládat zvýšenou opatrnost zejména při provozu za nepříznivých klimatických podmínek. Prostory přímo nespécifikované jako parkoviště nebudou Nájemce, jeho hosty nebo zástupci k parkování používány.
23. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel Nájemci pouze pronajímá určité prostory podle této Smlouvy, a že Pronajímatel v žádném případě neodpovídá ani neručí za riziko způsobení jakékoli ztráty nebo poškození vozidel, nebo jejich obsahu, zaparkovaných na stáních užívaných Nájemci, bez ohledu na příčinu. Nájemce, jeho zaměstnanci, zástupci nebo hosté nebo jakékoli jiné osoby, které užívají Nájemcovy prostory nebo jiné společné prostory Areálu určené k parkování, nesou výlučnou odpovědnost za veškerá rizika ztráty, škody nebo poškození vozidel (nebo jejich obsahu) zaparkovaných na stáních pronajatých Nájemci nebo jiných společných prostorech Areálu určených k parkování. Za žádných okolností v žádném případě se nebude mít za to, že jakékoli vozidlo zaparkované kýmukoli na kterémukoli z Nájemcových parkovacích stání bylo svěřeno do Pronajímatelovy péče, a že Pronajímatel jakékoli takové vozidlo do své péče převzal.
24. Nájemce je povinen pečlivě dodržovat veškeré dopravní značení umístěné ve vjezdu do Areálu a veškeré aplikovatelné právní předpisy. Maximální povolená rychlost v areálu je 20 km/hod.
25. Pronajímatel může z prostor určených pro parkování odstranit vozidla, pokud: (a) zaparkované vozidlo ohrožuje nebo brání provozu Areálu nebo činnosti osob tento objekt užívajících, např. nesprávně

uzavřenou nádrží nebo karburátorem, parkování v rozporu s pravidly parkování apod.: (b) vozidlo není řádně zaregistrováno nebo nemá RZ (nejedná-li se o vozidla, která byla některému Nájemci svěřena v souvislosti s jeho živnostenským oprávněním, pokud se nachází na vyhrazeném prostoru a nebrání ostatním Nájemcům v užívání jejich Pronajatého prostoru nebo společných prostor), nebo pokud se jedná o vozidlo, které bylo během doby parkování úředně zbaveno registrace; nebo (c) vozidlo parkuje na vyhrazeném parkovacím stání, které si nepronajal Nájemce.

26. Pronajímatel si výslovně vyhrazuje právo kdykoli změnit schéma, velikost, sestavu, design, uspořádání a všechny ostatní aspekty Areálu a Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel může kdykoliv uzavřít nebo omezit přístup do prostor z důvodu umožnění stavby, úprav, údržby, opravy nebo renovace. Pronajímatel výslovně zakazuje parkování vozidel oproti nákladovým rampám a vstupním dveřím, kde by mohlo dojít k omezení činnosti nájemníka užívajícího prostor k nájezdu nákladních a užitkových vozidel --. V případě zaplnění parkovišť podél budovy je možné použít hlavní parkoviště oproti čelní fasádě administrativní budovy.

### **Všeobecná pravidla**

27. Nájemci nebudou způsobovat ani nikomu nedovolí v Pronajímaných prostorách působit žádný nevhodný hluk, a nebudou ani žádným jiným způsobem rušit jiné nájemce nebo jejich obchodní partnery.
28. Pronajímatel má pravomoc předepsat maximální hmotnost pro trezory, kartotékové skříně a jiná těžká zařízení, která smí být umístěna v prostorách nájemce, a rovněž i způsob jejich umístění.
29. Do veřejných a nájemcových prostor je zakázáno přivádět zvířata nebo ptactvo (kromě slepeckých vodících psů). Rovněž je zakázán chov zvířat a ptactva v těchto prostorách.
30. Ani Pronajímatel ani Správce Nemovitosti neodpovídá za ztrátu nebo krádež osobního majetku, peněz nebo šperků nacházejících se v Pronajatých prostorách Nájemce nebo ve veřejných prostorách.
31. Nabízení zboží, obtěžování žádostmi a podomní obchod jsou v Areálu zakázány a všichni nájemníci budou spolupracovat, aby se takové činnosti zabránilo.