

Provozní řád

objektu na ulici Masarykovo nám. čp. 72, Uh. Brod

I. Předmět provozního řádu

1. Tento provozní řád vyhláší společnost VALVE INVEST s.r.o., U Dvora 213, 687 51 Nivnice, IČ 29293570 (dále jen „Pronajímatel“), jako výlučný vlastník budovy na ulici Masarykovo nám. čp. 72 v Uh. Brodě (dále jen „Budova“).
2. Pronajímatel tímto provozním řádem stanoví závazná pravidla pro užívání nebytových prostor v Budově a pro provoz společných prostor Budovy a tato pravidla jsou povinni dodržovat všichni uživatelé Budovy, to je zejména nájemci a podnájemci nebytových prostor v Budově (dále jen „Nájemci“, v jednotném čísle „Nájemce“), jejich zaměstnanci, zákazníci, dodavatelé a dále ostatní návštěvníci Budovy.
3. Nájemce je povinen zajistit, aby jakékoli povinnosti, které mu stanoví tento provozní řád, dodržovali také jeho zaměstnanci, zákazníci, dodavatelé, jakož i ostatní osoby navštěvující Budovu a vstupující do Budovy z podnětu Nájemce.
4. Tento provozní řád vydává Pronajímatel v souladu s příslušnými ustanoveními nájemních smluv uzavřených mezi Pronajímatelem a jednotlivými Nájemci (dále jen „Nájemní smlouvy“). Nestanoví-li tento řád jinak, je třeba všechna jeho ustanovení vykládat vždy v souladu s příslušnou Nájemní smlouvou.

II. Pravidla pro užívání Budovy a nebytových prostor

1. Nájemce má vedle práva a povinnosti užívat i řádně nebytový prostor v souladu s ustanoveními Nájemní smlouvy, provozního řádu a platných právních předpisů, také právo užívat společné prostory Budovy. Společnými prostory Budovy jsou prostory Budovy určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo Budovu; dále se za společné prostory Budovy považují příslušenství Budovy a společná zařízení Budovy.
2. Nájemce je povinen dbát na to, aby při výkonu svých práv a povinností nezasahoval do výkonu práv a povinností jiných Nájemců.
3. Nájemce je oprávněn umístit rozhlasovou a televizní anténu (včetně satelitní), reklamu či poutač na střechu nebo fasádě Budovy jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
4. Každý Nájemce je povinen počínat si při užívání nebytového prostoru Budovy tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku a životním prostředí. Za tím účelem je Nájemce zejména povinen:

- a) seznámit se s rozmístěním a používáním hasicích přístrojů v Budově, dodržovat platné protipožární předpisy,
 - b) seznámit se s umístěním a způsobem uzavření hlavního uzávěru vody, el. energie a plynu v Budově,
 - c) dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy, to je zejména předpisy hygienické, živnostenské, protipožární, bezpečnostní, o nakládání s odpady apod.,
 - d) provádět v nebytovém prostoru užívaném Nájemcem ve lhůtách stanovených právními předpisy revize el. zařízení a revize elektrospotřebičů vnesených do nebytového prostoru Nájemcem, přičemž o takto provedených revizích je Nájemce povinen bezodkladně po jejich provedení vyrozumět Pronajímatele a doložit mu o jejich provedení potřebná potvrzení,
 - e) upozornit bezodkladně Pronajímatele na jakékoliv zjištěné závady v Budově,
 - f) užívat veškeré elektrické a plynové spotřebiče v Budově v souladu s jejich návody k použití, neprovádět jejich neodborné opravy a úpravy, nezřizovat elektrická provizoria, nepřetěžovat elektrické obvody,
 - g) zajistit, aby se v blízkosti tepelných spotřebičů a zdrojů nenacházely snadno hořlavé látky a materiály,
 - h) zajistit, aby zapnuté elektrické a plynové spotřebiče, které nemají automatickou ochranu, nebyly ponechávány bez dozoru,
 - i) nevnášet do Budovy a neukládat v Budově nebezpečné látky, zejména hořlaviny, výbušniny a látky toxické,
 - j) nemanipulovat s ohněm na požárně nebezpečných místech Budovy,
 - k) nekouřit v prostorách budovy,
 - l) zákaz podávání a konzumace alkoholu ve společných prostorách Budovy,
 - m) neskladovat ve společných prostorách Budovy nábytek, odpad nebo jiné předměty a dbát na to, aby únikové cesty byly vždy volné.
5. Nájemci se doporučuje pro případ jeho dlouhodobé nepřítomnosti v Budově oznámit pronajímatel Nájemcem pověřenou osobu pro případ otevření nebytového prostoru užívaného Nájemcem z důvodu havárie, kontroly apod.
6. K hlavním uzávěrům vody, el. energie, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách Budovy, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v nebytovém prostoru, je Nájemce povinen učinit taková opatření, aby k těmto zařízením byl zajištěn přístup i za nepřítomnosti Nájemce.
7. Nájemce nesmí uzavřít ani otevřít hlavní uzávěry vody, el. energie, plynu a kanalizační čistící vstupy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není třeba v případě havárií, živelních pohrom a jiných naléhavých situací, v takovém případě musí Nájemce uzavření a opětovné otevření bezodkladně oznámit Pronajímateli.

III. Zajištění pořádku a čistoty

1. Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách Budovy. Pronajímatel zajišťuje zejména:
 - a) mytí a stírání schodů a chodeb, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří ve společných prostorách Budovy, výtahové šachty a kabiny,
 - b) osvětlení společných prostor Budovy,
 - c) provádění veškerých zákonem stanovených revizí ve společných prostorách Budovy a dále revizí v nebytových prostorách, s výjimkou revizí, které má dle Nájemní smlouvy nebo tohoto provozního řádu provádět Nájemce,
 - d) zákonem stanovené revize hasicích přístrojů, el. rozvodů, plynových spotřebičů, hromosvodů, EZS, EPS, deratizaci a dezinfekci, kominické služby a provoz a údržbu výtahů v Budově,
 - e) likvidaci a odvoz běžného komunálního odpadu (odpad, který do této kategorie nespadá, je nájemce povinen zlikvidovat na vlastní náklady),
 - f) úklid zpevněných ploch, schodišť a vstupů Budovy, přístupových chodníků a schodišť přiléhajících k Budově (dále jen „Venkovní plochy“). V zimním období je Pronajímatel povinen zajistit odstranění ledu a sněhu z těchto Venkovních ploch a jejich posyp.
2. Pořádek a čistotu v nebytových prostorách zajišťují Nájemci, kteří je užívají.
3. Způsobí-li znečištění společných prostor Domu nebo Venkovních ploch Nájemce, zaměstnanci Nájemce nebo osoby navštěvující Budovu z podnětu Nájemce, je Nájemce povinen toto znečištění neprodleně odstranit na vlastní náklad, jinak je odstranění na náklady Nájemce Pronajímatel.
4. Nájemce je povinen vysypávat odpad pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována čistota v okolí Budovy.

IV. Informační zařízení v Budově

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny jen na Pronajímatelem vyhrazených místech a s jeho předchozím souhlasem; tento souhlas nenahrazuje souhlas příslušného orgánu státní správy či samosprávy, pokud je takového souhlasu třeba. Nájemce je povinen zajistit odstranění takovýchto zařízení a uvést vše svým nákladem do původního stavu ihned poté, co přestanou být aktuální, nebo na upozornění Pronajímatele.
2. Pronajímatel umístí ve vstupní části Budovy informační tabuli s uvedením jednotlivých nebytových prostorů a podlaží, ve kterém se nacházejí, spolu s uvedením jmen Nájemců, označením Pronajímatele, jeho adresy a kontaktní osoby. Dále na informační tabuli pronajímatel uvede telefonní spojení na policii, hasiče, záchrannou službu a správce objektu. Pronajímatel dále uveřejňuje na této tabuli veškerá důležitá oznámení a opatření, zejména případné změny provozního řádu.

3. Nájemcům se doporučuje vyznačit na vlastní náklady na Pronajímatelem určeném zvonku a listovní schránce své jméno.

V. Otevírání a zavírání Budovy

1. Budova je v pracovní dny uzavřena od 17.00 hod. do 7.00 hod. následujícího dne. O víkendu je přístup nájemců individuální, kdy každý nájemce po odchodu objekt uzamkne.
2. Nájemci jsou povinni Budovu v době, kdy má být uzavřená, řádně zamykat.
3. Otevření uzamykatelných společných prostor Budovy a místností, kde jsou uzávěry vodovodu, plynu, od strojovny výtahu, tepla a hlavní jistič rozvodu el. energie, zajistí správce objektu - kontakt umístěn na informačním systému (tabuli).
4. Nájemce je povinen ve lhůtě do posledního dne trvání nájmu dle Nájemní smlouvy odevzdat Pronajímateli spolu s vyklizeným nebytovým prostorem všechny klíče, které mu Pronajímatel při předávání dle Předávacího protokolu předal a také všechny klíče, které si nájemce nechal vlastním nákladem vyrobiť.

VI. Vyvěšování a umíst'ování věcí do oken a na balkony

1. Nečisté, nevzhledné nebo zapáchající předměty není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech a balkonech.
2. Veškeré předměty v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu, a tyto vyvěšené či vyložené věci nesmí stínit okna jiných Nájemců. Při zalévání je třeba dbát, aby voda nestékala po Budově.

VII. Noční klid

1. Noční klid v Budově je stanoven v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. následujícího dne. V této době musí dbát Nájemce zvýšené opatrnosti, aby nedocházelo k překračování limitu hluku a rušení zbylých nájemců objektu neb jiných osob.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel má právo provozní řád jednostranně měnit v případě, bude-li to dle zvážení Pronajímatele nezbytně nutné k zajištění či zlepšení řádného užívání Budovy. Změna provozního řádu je vůči Nájemcům účinná a zavazuje je od okamžiku, kdy bude písemné vyhotovení této změny vyvěšeno Pronajímatelem na informační tabuli.

2. Změnou provozního řádu nemohou být měněny práva a povinnosti Nájemců výslovně stanovené v Nájemní smlouvě.

V Nivnici dne 30. 4. 2024

.....

VALVE INVEST s.r.o.

Ing. Michal Bábíček, MBA

Jednatel společnosti