

Areál 8872 Brno-Řečkovice.	Ing. Martin Hvězda					
	Provozní řád					
	Datum vydání: Date of publication:	01.01.2019	Verze: Version:	1	Počet stránek: Number of pages:	Stránka 1 z 5

## Provozní řád – areál 8872, Brno Řečkovice

Přezkoumal: Review:		Podpis: Signature:	Funkce: Function:		Datum: Date:	
Schválil: Approved:	Ing. Martin Hvězda	Podpis: Signature:	Funkce: Function:	provozovatel	Datum: Date:	01.01.2019
Vypracoval: Developed:	Michal Chovanec	Podpis: Signature:	Funkce: Function:	specialista BOZP a PO NEO/66/PRE/2018 Z-TPO-112/2003	Datum: Date:	01.01.2019
	FS system s.r.o., Hvězdoslavova 1158/47, 627 00 Brno, IČ: 29291739 www.fssystem.cz, e-mail: info@fssystem.cz					

### OBSAH:

- OBECNÁ USTANOVENÍ
- UŽÍVÁNÍ BUDOVY A NEBYTOVÝCH PROSTOR
- BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ PŘI PRÁCI
- POŽÁRNÍ OCHRANA
- OPRAVY NEBYTOVÝCH PROSTOR A BUDOVY
- ÚPRAVY A ZMĚNY NEBYTOVÝCH PROSTOR A BUDOVY
- SPOLEČNÉ PROSTORY
- SLUŽBY A MÉDIA
- SYSTÉM DOPRAVY
- OSTATNÍ

Areál 8872 Brno-Řečkovice.	Ing. Martin Hvězda					
	Provozní řád					
	Datum vydání: Date of publication:	01.01.2019	Verze: Version:	1	Počet stránek: Number of pages:	Stránka 2 z 5

## OBECNÁ USTANOVENÍ

1. Tento provozní řád stanovuje pravidla pro užívání budov a pravidla pro pohyb v areálu (dále jen „budov“) 8872, Brno – Řečkovice (Ing. Martin Hvězda) nájemci a jejich případnými podnájemci (dále jen "uživatelé") ve vztahu k pronajímateli a správci budovy a ve vztahu mezi uživateli navzájem.
2. Uživatelé jsou povinni ve vztahu k ostatním uživatelům budovy, pronajímateli a správci budovy poskytovat maximální vzájemnou součinnost při užívání budovy, jednat s péčí řádného hospodáře, ohleduplně, eticky a v souladu se zásadami poctivého obchodního styku.
3. Uživatelé jsou povinni dodržovat veškeré písemné i ústní pokyny pronajímatele a správce budovy.

## UŽÍVÁNÍ BUDOVY A NEBYTOVÝCH PROSTOR

4. Uživatelé jsou povinni užívat nebytových prostor a budov řádně a takovým způsobem, aby tím nerušili ani neomezovali v užívání ostatní uživatele budovy.
5. Uživatelé, jejich zaměstnanci, zástupci i hosté jsou povinni dodržovat veškeré právní předpisy, bezpečnostní, požární a hygienické normy platné a účinné v České republice. Uživatelé nesou veškerou odpovědnost za dodržování těchto předpisů, zejména pak týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, nezávadnosti pracovního prostředí nebo dodržování pravidel požární ochrany.
6. Uživatelé jsou v budově oprávněni provozovat pouze takové činnosti, ke kterým jsou oprávněni dle svých nájemních (příp. podnájemních) smluv, správních rozhodnutí, povolení, licencí apod. a příslušných právních předpisů. Provozování jakékoliv jiné činnosti v budově bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je zakázáno.
7. Uživatelé jsou povinni udržovat pořádek; uživatelé nesmí nepřiměřeně obtěžovat v užívání budovy nebo nebytových prostor ostatní uživatele, a to zejména hlukem, pachem, kouřem, teplem, světlem, plyny, odpady nebo vibracemi.
8. Uživatelé jsou povinni udržovat v budově a v jejím okolí čistotu, chránit a nepoškodovat veškerou vysazenou zeleň, včetně stromů a keřů, nevstupovat na travnaté plochy a záhonky, chodit pouze po vyznačených dlážděných cestách a dodržovat veřejný pořádek a základní hygienická pravidla. Správce budovy nebo osoby jím pověřené zajišťují a dohlížejí na udržování čistoty a pořádku v budově a jejím okolí.
9. Parkování:  
Uživatelé mají výlučné právo užívat parkovací místa jim vyhrazená a pronajatá dle svých nájemních (příp. podnájemních) smluv, za která řádně hradí nájemné. Vozidla parkující na neurčených místech nebo na místech vyhrazených pro určitého uživatele nebo bez souhlasu pronajímatele na nevyhrazených místech mohou být na náklady a nebezpečí majitele vozidla zastavena technickými prostředky nebo odtažena odtahovou službou.
10. Uživatelé jsou povinni respektovat veškerá dopravní značení umístěná v areálu. Pokud není označeno jinak, platí v celém areálu přednost zprava.
11. Uživatelé jsou povinni užívat veškeré elektrické přenosné přístroje, zařízení a elektrospotřebiče v souladu s technickými normami a předpisy, zejména s platnými revizemi.
12. Uživatelé jsou oprávněni ke vstupu do budovy 24 hodin denně - 7 dní v týdnu, pokud není stanoveno jinak v příslušné nájemní (příp. podnájemní) smlouvě.
13. Uživatelé jsou povinni předcházet vzniku možných škod a v případě jejich vzniku nebo možnosti jejich vzniku jsou povinni o tom neprodleně informovat správce budovy.
14. Uživatelé nesou odpovědnost za případné škody způsobené ostatním uživatelům budovy v důsledku zaviněného jednání nebo opomenutí uživatele v péči o své pronajaté nebytové prostory. Uživatelé dále nesou odpovědnost za škody způsobené osobami oprávněnými ke vstupu do budovy uživatelem (tj. zejména zaměstnanci, zástupci nebo hosty).
15. V případě, kdy je to z důvodu opravy, úpravy, změny nebo provozu budovy nebo její části nezbytně nutné, jsou uživatelé povinni umožnit přístup do svého pronajatého nebytového prostoru. Správce budovy nebo pronajímatel jsou o potřebě přístupu a jeho trvání povinni uživatele předem písemně informovat.
16. Uživatelé jsou povinni umožnit přístup do svých pronajatých prostor v případě havárie, nebezpečí nebo při podezření jejího vzniku, a to zejména na plynovém, vodovodním a odpadním potrubí, vytápění, klimatizaci, bezpečnostním a požárním systému, elektrickém vedení apod. V případě, kdy hrozí nebezpečí vzniku škody na zdraví nebo na majetku, a uživatel ve svých pronajatých prostorech není přítomen, je správce budovy nebo pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých nebytových prostor i bez vědomí uživatele, o čemž je pronajímatel nebo správce budovy povinen uživatele následně informovat. V případě, kdy uživatel a jeho hosté způsobí havárii vlastním zaviněním a nedodržováním provozního řádu, mohou být nezbytné opravy a výjezd k havárii provedeny správcem budovy nebo pronajímatelem na náklady tohoto uživatele. Uživatel zanechá u pronajímatele klíče od předmětu nájmu v zalepené obálce pro případ nouze.
17. Reklamní, prezentační nebo informační předměty mohou uživatelé umísťovat uvnitř nebo vně budovy a/nebo vně nájemcem pronajatých prostor a/nebo na místa viditelná z budovy, z jejich společných prostor a/nebo z vnějšku budovy, pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zejména co se týká jejich umístění, velikosti,

Areál 8872 Brno-Řečkovice.	Ing. Martin Hvězda					
	Provozní řád					
	Datum vydání: Date of publication:	01.01.2019	Verze: Version:	1	Počet stránek: Number of pages:	Stránka 3 z 5

designu apod. Takový souhlas pronajímatele může být kdykoliv písemně odvolán. Jakékoliv reklamní, prezentační nebo informační či jiné věci uživatele neoprávněně umístěné či instalované mohou být kdykoliv odstraněny pronajímatelem na náklady a nebezpečí uživatele. V případě, že k umístění těchto předmětů je třeba povolení nebo vyjádření určitého správního orgánu, mohou být tyto předměty vevnitř nebo vně budovy a/nebo vně nájemcem pronajatých prostor instalovány jen pro udělení potřebných povolení, vyjádření apod., jenž je uživatel povinen si opatřit sám a na vlastní náklady.

18. Uživatelé jsou povinni dodržovat zákazy určitých činností, vstupu a jiné zákazy, příkazy, výzvy nebo doporučení. Kouření je zakázáno ve všech budovách. Uživatelé jsou povinni zajistit dodržování takových zákazů, příkazů apod. svými zaměstnanci, zástupci nebo hosty.
19. Uživatelé nejsou oprávněni vnášet a přechovávat v pronajatých nebytových prostorech ani v budově nebezpečný materiál. Psi musí být vedeni na vodítku a při případném znečištění je majitel psa povinen zajistit odstranění.

## BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ PŘI PRÁCI

20. **Pronajímatel** je povinen počínat si ve společných prostorech tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví nebo životů osob, havárii nebo poškození majetku nájemců.
21. Pronajímatel provádí níže uvedené revize, kontroly, kontroly provozuschopnosti atd. (dále jen revize) vč. odstranění případných závad na zařízeních, technologiích atd. (dále jen zařízeních) v pronajatých prostorech.
22. Pronajímatel provádí níže uvedené revize na zařízeních, a to v souladu s platnými právními předpisy, normativními požadavky a průvodní dokumentací výrobce, a provozuje tato zařízení v souladu s platnými právními předpisy, normativními požadavky a průvodní dokumentací výrobce. Jedná se o tyto revize na zařízeních:
  - revize elektroinstalace
  - revize zařízení ochrany stavby před účinky atmosférické a statické elektřiny (hromosvodu)
  - revize, kontroly a servisní prohlídky plynových zařízení
  - kontroly přenosných hasicích přístrojů a požárních hydrantů (které jsou ve vlastnictví pronajímatele, pokud není smlouvou stanoveno jinak)
  - kontroly provozuschopnosti instalovaných požárně bezpečnostních zařízení (které jsou ve vlastnictví pronajímatele, pokud není smlouvou stanoveno jinak)
23. **Nájemce** je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví nebo životů osob, havárii nebo poškození majetku pronajímatele.
24. Nájemce provádí v zákonných lhůtách revize, kontroly, kontroly provozuschopnosti atd. (dále jen revize) vč. odstranění případných závad na zařízeních, technologiích atd. (dále jen zařízeních) v pronajatých prostorech, která jsou jeho vlastnictvím a v jeho užívání.
25. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce při uzavření nájemního vztahu s:
  - přístupovými komunikacemi a jejich vytýčením - trasa přístupu do objektu (přesný přístup do pronajatých prostor, v rámci areálu)
  - povinností dodržovat dopravní předpisy a místní úpravu v rámci areálu
  - povinností nezasahovat a nepoškožovat do zařízení a technologií atd. souvisejících s provozem objektem; dále se zákazem vstupu do technických prostor
  - postupem při hlášení případných škod na majetku pronajímatele (bezodkladně telefonicky na tel. 606 717 273).
  - postupem při oznamování vzniku úrazů ve společných prostorech (bezodkladně telefonicky na tel. 606 717 273).

## POŽÁRNÍ OCHRANA

26. **Nájemce** je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
27. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech nájemních prostorách, které užívá k provozování činnosti.
28. Za plnění povinností na úseku požární ochrany u právnických osob odpovídá statutární orgán a u podnikajících fyzických osob tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce.
29. Provozuje-li činnost v prostorách více právnických osob nebo podnikajících fyzických osob, plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně, vlastník (tj. **pronajímatel**) těchto prostor, není-li smlouvou mezi nimi sjednáno jinak.
30. Nájemce byl řádně seznámen:
  - s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic - způsobem vyhlášení požárního poplachu,
  - rozmístěním prostředků pro prvotní hasební zásah tj. přenosné hasicí přístroje a požární hydranty
  - únikovými východy a cestami
  - uzávěry médií tj. plyn, voda a elektro
31. Nájemce současně zplnomocňuje pronajímatele pro zpracování a k zastupování ve věci schválení dokumentace požární ochrany – Dokumentace zdolávání požáru (§ 34 vyhlášky č. 246/2001 Sb. – vyhláška o požární

Areál 8872 Brno-Řečkovice.	Ing. Martin Hvězda					
	Provozní řád					
	Datum vydání: Date of publication:	01.01.2019	Verze: Version:	1	Počet stránek: Number of pages:	Stránka 4 z 5

prevenci). K tomu je nájemce povinen poskytnout nezbytnou součinnost. Zplnomocnění se uděluje na dobu trvání nájemního vztahu.

## OPRAVY NEBYTOVÝCH PROSTOR A BUDOVY

32. Uživatelé jsou povinni informovat pronajímatele včas a bez zbytečného odkladu o potřebě oprav, které mají být provedeny pronajímatelem nebo správcem budovy.
33. V případě, že vznikne potřeba opravy na pronajatém nebytovém prostoru uživatele v důsledku zavinění uživatele, je správce budovy nebo pronajímatel oprávněn provést nezbytné opravy na těchto pronajatých nebytových prostorech na náklady uživatele, jestliže uživatel nezajistí provedení opravy řádně a včas.
34. Uživatelé jsou povinni na své náklady odstranit veškeré vady a škody vzniklé na pronajatých nebytových prostorech ostatních uživatelů budovy nebo společných prostorách způsobených uživatelem nebo osobou oprávněnou uživatelem ke vstupu do budovy nebo k užívání nebytového prostoru. V případě, kdy uživatel neodstraní takovéto vady nebo škody řádně a včas, mohou být nezbytné opravy provedeny správcem budovy nebo pronajímatelem na náklady tohoto uživatele.

## ÚPRAVY A ZMĚNY NEBYTOVÝCH PROSTOR A BUDOVY

35. Uživatelé jsou oprávněni k provedení úprav měnicích vzhled nebo vnitřní uspořádání nebytových prostor nebo budovy výhradně po projednání s pronajímatelem a po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele k takovýmto úpravám.
36. Uživatelé nejsou oprávněni upravovat nebo měnit pronajatý nebytový prostor takovým způsobem, který by ohrožoval nerušený výkon práv ostatních uživatelů nebo pronajímatele.
37. Jestliže zamýšlená úprava nebo změna nebytového prostoru nebo budovy podléhá povolení, schválení, vyjádření apod. určitého správního orgánu, je uživatel před provedením takovéto změny nebo úpravy povinen zajistit takové příslušné povolení, schválení, vyjádření apod., a to na vlastní náklady.
38. Uživatelé jsou oprávněni instalovat na střechu nebo vně oken antény nebo jiná zařízení výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a po uzavření příslušné smlouvy specifikující podmínky pro antény nebo jiná zařízení s pronajímatelem.

## SPOLEČNÉ PROSTORY

39. Uživatelé jsou oprávněni užívat v budově kromě nebytových prostor pronajatých dle svých nájemních (příp. podnájemních) smluv také společné prostory včetně jejich vybavení. Uživatelé jsou povinni užívat veškeré prostory řádně a v souladu s jejich stavebně-technických určením.
40. Uživatelé jsou povinni užívat společné prostory a zařízení tak, aby nebránili v jejich užívání ostatním uživatelům.
41. Uživatelé jsou povinni užívat společné prostory a zařízení řádným způsobem a pouze pro účely stanovené v příslušných nájemních (příp. podnájemních) smlouvách. Uživatelé jsou povinni udržovat vchody, chodby, schodiště, haly a jiné společné prostory v čistotě a pořádku. Uživatelé dále nejsou oprávněni do společných prostor vnášet další předměty, které nejsou jejich součástí nebo součástí jejich zařízení. Tyto povinnosti se také vztahují na prostory v okolí budov, zejména na chodníky a dlážděná prostranství kolem budovy, parkovací místa u budovy a příjezdové cesty k budově.
42. Společné prostory v objektech a venkovní prostory technologického parku jsou střeženy kamerovým systémem. Tyto záznamy nejsou archivovány.

## SLUŽBY A MÉDIA

43. Uživatelé jsou oprávněni využívat služeb a médií dodávaných nebo poskytovaných v budově, které souvisejí s užíváním nebytového prostoru nebo budovy.
44. Uživatelé jsou povinni seznámit se a udržovat pravidla obsažená v návodech nebo manuálech k zařízením a vybavení umístěným v nebytových prostorech (např. bezpečnostní systém, klimatizace, vytápění apod.). Za jakékoliv škody způsobené nedodržením návodu nebo manuálu odpovídá uživatel a je povinen nahradit pronajímateli vzniklé škody.
45. Uživatel je povinen umožnit pronajímateli budovy přístup k měřidlům, ventilům, vypínačům, jističům, šachtám apod., které jsou umístěny v pronajatých nebytových prostorech nebo jejich těsné blízkosti. Uživatelé nesmí tato zařízení odstranit ani poškodit ani nesmí zamezit přístup k těmto zařízením.
46. Uživatelé mohou vyhazovat odpad pouze do kontejnerů na vyhrazených místech. Tyto kontejnery nesmí být přepiňovány ani nesmí být umísťován odpad mimo tyto kontejnery. Za odvoz a likvidaci nebezpečného odpadu nebo jiného odpadu, který vyžaduje zvláštní zacházení, odpovídají a nesou náklady uživatelé. Jestliže budou na vyhrazených místech umístěny kontejnery na tříděný odpad, zavazují se uživatelé odpad třídit dle jejich určení.

## SYSTÉM DOPRAVY

47. Vjezd do areálu pro osobní vozidla je možný přes hlavní bránu areálu.

Areál 8872 Brno-Řečkovice.	Ing. Martin Hvězda					
	Provozní řád					
	Datum vydání: Date of publication:	01.01.2019	Verze: Version:	1	Počet stránek: Number of pages:	Stránka 5 z 5

48. Návštěvy mohou zaparkovat krátkodobě na parkovišti vyhrazeném pro návštěvy.
49. Vjezd pro nákladní dopravu je přes hlavní bránu areálu.
50. Parkování vozidel je možné pouze na základě uzavřené smlouvy o pronájmu parkovacího místa. V případě nerespektování značení může být vozidlo zadrženo technickými prostředky nebo odtaženo na náklady majitele vozidla.
51. Přílohou tohoto provozního řádu je dopravní situace areálu

## OSTATNÍ

52. Tento provozní řád může být změněn v zájmu bezpečnosti, dobré pověsti, čistoty a péče o budovy a venkovní prostory za účelem zachování dobrého stavu technologického parku. O změnách provozního řádu je pronajímatel povinen informovat uživatele v dostatečném časovém předstihu, a to elektronicky. Jakýkoliv souhlas udělený pronajímatelem v souladu s tímto provozním řádem může být kdykoliv odvolán.