

Provozní řád administrativní budovy a areálu Mělník

Platný ke dni 1.7.2016

aktualizovaný dne 26.2.2020

Základní údaje o objektu:

Název objektu:	Areál Mělník, Na Průhonu 3412, Mělník
Pronajímatel:	SARELLA a.s.
Správa budovy:	602 954 403 (ing. Daniel Štěpán)
Vrátnice (ostraha objektu):	775 884 207
Tísňová volání:	112
Ohlašovna požáru:	775 884 207 (vrátnice-ostraha objektu)
Hasiči:	150
Policie ČR:	158
Záchranná služba:	155
Městská policie:	156
Ohlašování poruchy:	602 954 403

I. Úvod

1. Nájemci podle tohoto provozního řádu jsou všichni oprávnění nájemci objektu, kteří mají uzavřenou řádnou nájemní smlouvu s pronajímatelem objektu případně osoby, které mají uzavřenou řádnou podnájemní smlouvu s nájemcem se souhlasem pronajímatele.
2. Tento provozní řád je závazným předpisem pronajímatele, všichni nájemci jsou povinni se tímto provozním řádem řídit a tento závazně dodržovat. Pronajímatel si vyhrazuje právo tento provozní řád upravovat a měnit podle aktuálních potřeb na základě praktických zkušeností z provozu budovy a areálu. Aktuální znění provozního řádu je k dispozici na www.sarella.cz a dále v tištěné formě k nahlédnutí na vrátnici objektu.
3. Ustanovení tohoto provozního řádu jsou závazná pro všechny nájemce, zaměstnance nebo návštěvy. Porušení tohoto provozního řádu má za následek povinnost odstranit závadný stav a nahradit škodu, která porušením tohoto provozního řádu vznikne. Porušení tohoto provozního řádu bude

považováno za zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy nájemce a s tím spojených právních následků s takovým porušením.

II. Vstup do objektu a hlavní komunikační cesty

1. Nájemce má právo užívat k průchodu do pronajatých prostor společné prostory, které jsou na cestě do pronajatých prostor a sociální zařízení.
2. Vstup do administrativní budovy a areálu je umožněn přes vrátnici v pracovních dnech od 6:00 do 20:00 hod (administrativní budova) a do 22:30 (areál). Návštěvy jsou vpuštěny do budovy po ohlášení na vrátnici. Vstup do administrativní budovy bude uzavřen v 20:00hod a vjezd do areálu bude uzavřen v 22:30hod hlavní bránou. Vstup do administrativní budovy mimo otevírací dobu budovy (tj. v pracovních dnech od 20:00 do 6:00 hod a ve dnech pracovního klidu a svátků) je možný pouze v mimořádných případech se souhlasem ostrahy objektu. Vjezd do areálu v době 22:30 – 6:00 pouze se souhlasem ostrahy.
3. Vjezd motorových vozidel do areálu je možný pouze hlavním vjezdem přes vrátnici. V areálu platí přísný zákaz parkování mimo vyhrazená parkovací místa. Vjezd číslo 2 je určen pouze pro vozidla společnosti Stavebniny DEK a řídí se jejich interními předpisy.
4. Ostraha může zakázat vstup do budovy a areálu osobám vykazující agresivní chování, osobám pod vlivem alkoholu či jiných omamných a psychotropních látek a osobám vybaveným zbraněmi. V případě zjištění, že se taková osoba v areálu či budově již vyskytuje, tak mohou tuto osobu vykázat mimo areál, popřípadě kontaktovat Policii ČR.

III. Povinnosti nájemců

1. Nájemce je povinen písemně oznámit správě budovy bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit pronajímateli provedení takovýchto oprav, příp. i jiných nutných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
2. Nájemci jsou oprávněni a povinni dodržovat podmínky svých nájemních smluv a užívat budovu pouze v rozsahu jejich nájemní smlouvy. Nájemci smí užívat společné prostory budovy jen v takové míře, která je nezbytná k tomu, aby mohli nerušeně vstupovat do jimi výhradně užívaných prostor a odcházet z nich a nerušeně tyto prostory užívat.
3. Nájemci jsou povinni počínat si tak, aby v důsledku jejich činnosti v budově nebyli rušeni ostatní nájemci zejména hlukem, prachem, kouřem, pachem či jinak neomezovali sjednané užívání budovy ostatními nájemci.
4. Nájemci nejsou oprávněni odkládat ve společných prostorách jakékoliv předměty. V prostorách užívaných výhradně nájemci mohou nájemci odkládat jen takové předměty, jejichž přítomnost v prostorách není v rozporu s účelem užívání prostor podle nájemní smlouvy. Každý nájemce je

povinen zajistit, aby osoby přítomné v jeho prostorách odkládaly své věci pouze na místech k tomu určených v rámci pronajatých prostor nájemce.

5. Za ztrátu či odcizení či poškození vnesených předmětů nájemců nenese pronajímatel odpovědnost, pokud toto odcizení, poškození či ztrátu nezavinil. Pronajímatel nehradí škody vzniklé v nájemních prostorách jednotlivých nájemců, ani škody vzniklé ztrátou předmětů z těchto pronajatých prostor, s výjimkou náhrady škody vyplývající z obecně závazných právních předpisů.
6. V případě, že vznikne škoda na pronajatých prostorách nebo na budově nebo jejich zařízení v důsledku jednání zaměstnance, návštěvníka, dodavatele či dalších osob, jejichž vstup do budovy nájemce odsouhlasí, je takový nájemce povinen nahlásit takovou škodu neprodleně pronajímateli.
7. Každý nájemce je povinen zajišťovat úklid a údržbu pronajatých prostor. V případě prací souvisejících s úklidem, údržbou či opravami jím pronajatých prostor zajistí každý nájemce, aby svým jednáním nerušil ostatní nájemce.
8. V celé administrativní budově platí zákaz kouření a užívání toxických a omamných látek. Do administrativní budovy a celého areálu platí přísný zákaz vnášení střelných a bodných zbraní.
9. Skladování odpadu je povoleno pouze v prostorách k tomu účelu určených. Jiné skladování ve společných prostorách je zakázáno. Pokud je nájemce původcem nebezpečného odpadu ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění, musí s ním nakládat, likvidovat jej, vést jeho evidenci a podávat o něm hlášení včetně všech úkonů vyžadovaných v souvislosti s touto problematikou zákonem o odpadech sám na vlastní účet a odpovědnost.
10. Nájemce je povinen se při své činnosti řídit platnými právními předpisy na ochranu životního prostředí a při nakládání s chemickými látkami a přípravky bude dodržovat zejména právními předpisy týkající se nakládání s chemickými látkami. Za předpokladu produkce odpadu činností nájemce bude dodržovat veškeré právní předpisy o nakládání s odpady. Nájemce bude dodržovat také právní předpisy týkající se vodního hospodaření a nevypouštět do kanalizace odpadní vody nad rámec kanalizačního řádu.
11. Umísťování firemních reklam mimo míst k tomu určených a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je zakázáno. Nájemce je oprávněn na své náklady zajistit označení své obchodní firmy a IČO na místě a ve formě určené pronajímatelem.

IV. Předpisy o požární ochraně

1. Nájemce odpovídá v pronajatých prostorách za dodržování předpisů a požární ochraně. V každém podlaží jsou viditelně rozmístěny přenosné hasicí přístroje nebo požární hydranty. Poškozování, přemísťování či znepřístupňování těchto prostředků je zakázáno.

2. Užívání přímotopných spotřebičů, elektrických vařičů, elektrických konvic apod. je povoleno pouze v prostorách k tomu určených. U všech spotřebičů je nájemce povinen zajistit periodickou kontrolu revizi technického stavu. V případě odchodu z pronajatých prostor je nájemce povinen tyto spotřebiče vždy odpojit ze sítě.
3. Nájemce nebude v pronajatých prostorách skladovat nebezpečné chemické látky a hořlaviny. Nájemce v pronajatých prostorách neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, do Prostor, případně jiných částí budovy žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál (s výjimkou pro případné nájemce provozující zdravotnické zařízení), ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály, a to s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů.

V. Údržba pronajatých prostor, předání prostor nájemci, stavební práce, stěhování a přístup do pronajatých prostor

1. Nájemce je povinen udržívat na své vlastní náklady pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém v nájemní smlouvě.
2. Pronajímané prostory jsou předány nájemci po podpisu smlouvy.
3. Nájemce má právo provést stavební úpravy pronajatých prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce předloží osobě pověřené pronajímatelem návrh harmonogramu stavebních prací, veškerá povolení k navrhovaným stavebním úpravám a seznam firem provádějících stavební úpravy ke schválení. Stavební práce nesmí narušovat chod budovy. Po dobu stavebních úprav je nájemce odpovědný za úklid společných prostor. Po ukončení stavebních úprav je nájemce povinen předat pronajímateli veškeré revize a doklady ke kolaudaci, pokud je vyžadována.
4. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní nájemce pronajímateli určeným osobám v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich, za účelem provedení potřebné opravy, rekonstrukce nebo údržby a kontroly řádného užívání pronajatých prostor. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce je povinen zajistit, aby pronajímatel měl přístup do pronajatých prostor pro případ jakékoli havárie, pro případ požáru atd. Z toho důvodu je nájemce povinen uložit rezervní klíč od pronajatých prostor v zapečetěné obálce do uzamykatelné skříně na vrátnici objektu.
6. Nájemce se při stěhování do/z předmětu nájmu řídí pokyny pronajímatele.
7. Nájemce nebude provádět žádné změny nebo úpravy pronajatých prostor, ani nebude instalovat žádné zařízení, které by mohlo vyžadovat jakékoli změny, zvýšené nároky nebo výjimečné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo jakýchkoli elektrických, instalatérských nebo mechanických systémů

bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce předá pronajímateli veškeré informace, které bude pronajímatel požadovat k tomu, aby mohl zvážit, zda má souhlas udělit.

8. Při skončení nájmu nájemce předává pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal a části, které jsou dotčeny instalací zařízení nájemce je povinen uvést do stavu odpovídajícího stavu ke dni převzetí pronajatých prostor. Nájemce předává pronajímateli pronajaté prostory vyklizené tj. vyklidí z pronajatých prostor veškerá svá zařízení. Pokud vznikne zaviněním nájemce na předmětu nájmu škoda, kterou nájemce ke dni ukončení nájmu neodstraní, je povinen ji pronajímateli uhradit ve výši nákladů vynaložených pronajímatelem na její odstranění. Pronajaté prostory budou řádně uklizené a pronajímatel obdrží klíče od pronajatých prostor. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.
9. Nájemce bez zbytečného odkladu po ukončení nájemního vztahu změni své sídlo v příslušných registrech a to zejména v obchodním rejstříku, pokud je měl zapsáno na adrese budovy. Pokud tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od ukončení nájemního vztahu bude si pronajímatel účtovat 500,- Kč za každý i započatý den s neohlášením změny sídla na adrese budovy.

SARELLA a.s.

Lohenická 607, 190 17 Praha - Vinohřady
IČ: 05207487 DIČ: CZ05207487
www.sarella.cz e-mail: stepan@sarella.cz

