

Provozní řád objektů NOSRETI reality a.s. OSTRAVA

I. Úvodní ustanovení

1. Provozní řád stanoví pravidla provozu objektů NOSRETI reality a.s. na ulici Tovární 589/3, Tovární 537/8 a 28. října 2020/231 v Ostravě – Mariánských Horách a přilehlých parkovišť (dále jen „objekt“). Tento řád obsahuje souhrn pokynů a pravidel, které upravují organizaci a provoz objektu, dodržování pořádku, bezpečnosti a ochrany majetku.
2. Provozní řád je závazný pro všechny subjekty nacházející se v prostorách objektu a pro všechny fyzické osoby, které se v prostorách objektu pohybují (dále jen „uživatel“).
3. Provozní řád tvoří nedílnou součást nájemních smluv uzavíraných s jednotlivými nájemci. Pokud je nájemcem právnická osoba, za dodržování provozního řádu zodpovídá vždy statutární orgán nájemce, který je povinen učinit příslušná interní opatření k jeho dodržování ve své společnosti.
4. Provozní řád a jeho změny vydává NOSRETI reality a.s. (dále jen „pronajímatel“). Provozní řád je k dispozici ve všech budovách objektu, v kanceláři pronajímatele a na webových stránkách pronajímatele www.nosreti-reality.cz v sekci pro nájemce.
5. Objektem se rozumí administrativní budovy, výrobní, montážní, servisní a skladové prostory, garáže, myčka, čerpací stanice a venkovní prostory včetně parkoviště.

II. Provozní doba objektu

1. **Provozní doba objektu je v pracovní dny od 5.15 do 16.45 hodin. Mimo tuto dobu je objekt uzavřen.**
2. V provozní době je povolen pobyt v objektu zaměstnancům NOSRETI reality a.s., zaměstnancům všech nájemců, dalším osobám, které využívají služeb poskytovaných nájemci, a dále osobám, které zde vykonávají činnost zpravidla na základě smlouvy s NOSRETI reality a.s. či s nájemci.
3. Po provozní době mají přístup do objektu pouze osoby, které mají v držení klíč od vstupů do budov, areálu, GSM přístupů (přístup je blíže specifikován v předávacím protokolu).

III. Správa objektu, opravy a údržba

1. Správa objektu je zajišťována kanceláří pronajímatele v Ostravě na ul. Tovární 537/8.
2. Požadavky na běžné opravy v objektu a hlášení závad se předávají písemně nebo e-mailem na adresy uvedené v příloze č. 1, kontakty je také možno najít na webových stránkách pronajímatele www.nosreti-reality.cz.
3. Při mimořádných situacích v provozní době objektu, jako jsou např. poruchy rozvodu energií (vody, elektřiny, plynu, tepla), poplachu elektronického protipožárního systému nebo poplachu elektronického zabezpečovacího systému apod., je povinností každého uživatele ihned informovat vedoucího pobočky Ostrava, případně kteréhokoliv jiného zaměstnance pronajímatele, který zajistí nezbytná opatření k nápravě (viz příloha č. 1).

IV. Čistota a úklid objektu

1. Všichni nájemci a další osoby nacházející se v objektu jsou povinni v maximální míře přispět k udržování čistoty a pořádku ve všech prostorách objektu i v jeho okolí.
2. Úklid společných a venkovních prostor je zajišťován zaměstnanci pronajímatele. Úklid je zajišťován denně.
3. Úklid pronajatých prostor si nájemci zajišťují na své vlastní náklady. Tuto službu může poskytnout za úplatu nájemci i pronajímatel.

V. Ochrana majetku a osob

1. Pronajímatel neodpovídá za majetek nájemců nacházející se v prostorách objektu.

2. Nájemci, jejichž prostory jsou vybaveny zabezpečovacím systémem od pronajímatele, jsou povinni tento systém po opuštění prostor aktivovat.
3. Každý nájemce je při odchodu z pronajatých prostor povinen řádně uzamknout všechny vstupy do pronajatých prostor, uzavřít okna, vypnout osvětlení, všechny spotřebiče a zařízení, pokud odchází z pronajatých prostor jako poslední.
4. Mimo provozní dobu je každý nájemce při odchodu z pronajatých prostor dále povinen řádně uzamknout všechny vstupy do objektu, vypnout osvětlení ve společných prostorách (kromě nočního osvětlení) a uzavřít všechna okna, která zůstala i ve společných prostorách otevřena.
5. Nájemce odpovídá za to, že klíče od vstupů do objektu nebudou poskytnuty cizím subjektům a že při jeho příchodu/odchodu mimo provozní dobu nebude do objektu vpuštěna cizí osoba a že je neponechá v zámku žádného vstupu do objektu či společných prostor.
6. Při nedodržení výše uvedených povinností nese nájemce odpovědnost za škody vzniklé pronajímateli z důvodu těchto porušení.
7. Všechny osoby nacházející se v objektu jsou povinny chovat se tak, aby předcházely poškození, ztrátě, zničení a zneužití majetku v objektu. Dále jsou tyto osoby povinny se chovat tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví a života osob v budově.
8. Nájemce nesmí svým chováním a činnostmi obtěžovat a narušovat činnost ostatních nájemců.
9. Do objektu není povoleno vodit zvířata s výjimkou asistenčních psů osob s omezenou schopností pohybu a orientace.
10. Do budov je zakázáno vstupovat s jízdními koly.

VI. Zákaz kouření a používání otevřeného ohně

1. V celém objektu platí přísný zákaz kouření a používání otevřeného ohně.
2. Pro kuřáky jsou v objektu vyhrazena místa pro kouření, kde jsou umístěny popelníky a jsou označena tabulkou „PROSTOR VYHAZENÝ PRO KOUŘENÍ“.
3. Jakékoliv manipulace s otevřeným ohněm včetně svařování na volné ploše areálu je dovolena jen na základě splnění podmínek stanovených v příslušných předpisech pro organizování požární ochrany.
4. Porušení zákazu kouření mimo vyhrazená místa a používání otevřeného ohně bude zpoplatněno částkou 500,- Kč (částka je uvedena bez DPH) za každý jednotlivý případ formou mimořádné fakturace nájemci za náklady spojené s úklidem. Jako podklad pro fakturaci bude sloužit fotodokumentace o porušení zákazu kouření a používání otevřeného ohně.
5. Nájemce je povinen se zákazem kouření a používání otevřeného ohně seznámit své zákazníkы a dodavatele.

VII. Klíčové hospodářství

1. Každý nájemce obdrží při podpisu nájemní smlouvy na základě předávacího protokolu klíče od pronajatých prostor.
2. Za ztrátu klíče od hlavního vstupu do budovy se účtuje nájemci manipulační poplatek ve výši 1000,- Kč (částka je uvedena bez DPH), za ztrátu kteréhokoliv z ostatních klíčů se účtuje nájemci manipulační poplatek 350,- Kč (částka je uvedena bez DPH).
3. Za ponechání klíče/klíčů v zámku kteréhokoliv vstupu do objektu (viz článek VI. bod 6.) nebo při prokazatelném neuzamčení kteréhokoliv vstupu do objektu v mimoprovozní době je nájemci účtován manipulační poplatek ve výši 2000,- (částka je uvedena bez DPH). Vyúčtování manipulačního poplatku nemá vliv na náhradu vzniklé škody pronajímateli, která by vznikla ponecháním klíče v zámku kteréhokoliv vstupu do objektu nebo prokazatelným neuzamčením kteréhokoliv vstupu do objektu.
4. Nájemce je oprávněn vyměnit vložky zámků od všech vstupních dveří do svých pronajatých prostor za nové vložky tak, aby co nejlépe vyhovovaly jeho požadavkům na zabezpečení těchto

prostor. Pronajímatel neodpovídá za případné škody v případě, kdy nájemce výměnu vložky zámku neprovede.

5. Nájemce je povinen pro případ nepředvídatelných událostí (havárie v rozvodových sítích, požární poplach, výbuch, apod.) předat vedoucímu pobočky, příp. asistentce na počátku nájemního vztahu v zapečetěné obálce (obálka v místě uzavření označena podpisem a datem, příp. razítkem) označenou kopii klíčů od všech dveří v pronajatých prostorách (i vnitřních). Tyto klíče jsou po celou dobu uloženy v trezoru pronajímatele. Po ukončení smluvního vztahu jsou tyto klíče předány v zapečetěné obálce zpět nájemci.
6. V případě, že nájemce v průběhu nájemního vztahu vymění zámkovou vložku, je povinen označenou kopii nového klíče odevzdat v zapečetěné obálce vedoucímu pobočky, příp. asistentce, který je uloží do trezoru k ostatním klíčům výměnou za klíč původní.
7. Obálka může být otevřena pouze v případě hrozícího nebezpečí (havárie v rozvodových sítích, požární poplach, výbuch, apod.) za účelem provedení zásahu, a to tehdy, pokud nájemce není v objektu přítomen a ani po telefonickém kontaktu není schopen se do objektu neprodleně dostavit pro otevření pronajatých prostor. O tomto zásahu a jeho příčině musí být vyhotoven zápis, jehož kopii nájemce obdrží, a nájemce v nejbližší možné době pronajímatelem informován.
8. Dojde-li k nepředvídatelné události (havárie v rozvodových sítích, požární poplach, výbuch, apod.) a do pronajatých prostor nebude možnost vstoupit z důvodu nepředání klíče v zapečetěné obálce, odpovídá nájemce za vzniklou škodu v plném rozsahu.

VIII. Reklamní plochy

1. Pro reklamní účely nájemce je zakázáno využívat jakékoliv plochy v rámci objektu kromě plochy pronajímatelem k tomuto účelu vyhrazené. Zakaz se vztahuje na umístění reklamy na vnitřních i venkovních zdech objektu, umístění stojanů s reklamním materiálem na chodbách či vylepování reklamy na okna kancelářských prostor (netýká se prodejen umístěných v přízemí).
2. Poskytování reklamní plochy pro prezentaci nájemce je možné pouze na základě písemné smlouvy, která mimo jiné obsahuje rozměry této reklamní plochy, způsob provedení reklamy a cenu za určené období. Pronajímatel vystaví nájemci pro úhradu této služby fakturu.

IX. Parkoviště

IX.1 Provoz parkoviště

1. Parkoviště v objektu není hlídáno a pronajímatel nenesie odpovědnost za poškození vozidla, odcizení vozidla a za věci ve vozidle uložené.
2. Za sjízdnost a technický stav parkoviště a údržbu dopravního značení odpovídá pronajímatel.
3. Na parkoviště směřují vjíždět pouze motorová vozidla nájemců, kteří mají pronajatý parkovací místo, a která jsou viditelně označena parkovací kartou na jméno (viz příloha č. 2) nebo mají vyhrazené parkovací místo označeno pronajímatelem. Parkovací karta je vydána na základě počtu pronajatých parkovacích míst a označena pořadovým číslem.
4. Na nezbytně nutnou dobu mohou vjíždět na parkoviště vozidla zásobování pro nájemce.
5. Pokud pobyt na parkovišti trvá dobu kratší než 30 minut, lze parkovat i bez smluvního ujednání s pronajímatelem.
6. Parkování vozidel bez viditelně označené parkovací karty nebo mimo vyhrazená parkovací místa označená pronajímatelem nebo nad rámec bodů 4. a 5. tohoto článku není v objektu povoleno a tato vozidla se vystavují riziku odtahování a účtování zvýšeného poplatku za parkování ve výši 1000,- Kč za den (částka je uvedena vč. platné sazby DPH).
7. Uživatelé parkoviště jsou povinni se řídit svislým i vodorovným dopravním značením a ustanoveními zákona o provozu na pozemních komunikacích (č. 361/2000 Sb. v platném znění).

IX.2 Vjezd a výjezd z parkoviště

1. Vjezd a výjezd z parkoviště je možný jen na místech k tomu určených v provozní době objektu. Mimo provozní dobu je vjezd umožněn pouze oprávněným osobám pronajímatele a nájemcům prostor.
2. **Všechna vozidla o celkové hmotnosti nad 3,5 t a výšky nad 3,4 m vjíždí a vyjíždí z parkoviště areálu Tovární přes nákladní bránu z ul. Kopaniny.** Tato brána je trvale uzavřena, její otevření je zajištěno pomocí GSM modulu (číslo brány +420 724 160 767). Pro otevření brány musí být telefonní číslo zadáno v seznamu autorizovaných čísel, seznam udržuje vedoucí pobočky. O přidělení možnosti otevírat bránu rozhoduje statutární nebo zmocněný zástupce nájemce.
3. Osobní vozidla a užitková vozidla o celkové hmotnosti do 3,5 t a výšky do 3,4m vjíždí a vyjíždí z parkoviště u Tovární přes vrátnici z ul. Tovární. Vjezd z ulice Tovární do areálu je zajištěn automatickou bránou ovládanou pomocí GSM modulu (číslo brány +420 603 141 519). Pro otevření brány musí být telefonní číslo zadáno v seznamu autorizovaných čísel, seznam udržuje vedoucí pobočky. O přidělení možnosti otevírat bránu rozhodne statutární nebo zmocněný zástupce nájemce.
4. Osobní vozidla a užitková vozidla o celkové hmotnosti do 3,5 t vjíždí a vyjíždí z parkoviště nádvoří u budovy A elektronicky řízenou bránou z ul. Tovární.
5. Osobní vozidla a užitková vozidla o celkové hmotnosti do 3,5 t vjíždí a vyjíždí z parkoviště na ul. 28. října 2020/231 vedle Elektrodomu z ulice 28. října.
6. **V celém areálu platí přednost zprava.**

IX.3 Parkování vozidel

1. Parkovat lze pouze na místech k tomu určených (viz příloha č. 3).
2. Nákladní vozidla mohou být parkována na určených plochách tak, aby mezi jednotlivými vozidly byla dodržena minimální vzdálenost 2 m.
3. Ostatní nemotorová vozidla mohou být parkována na určených plochách tak, aby nebyla nijak snížena možnost odjezdu motorových vozidel.
4. Všechna vozidla na parkovišti musí být zaparkována tak, aby při mimořádných situacích byl zajištěn co nejrychlejší odjezd nebo odtahování vozidel mimo ohrožený prostor.
5. Je zakázáno parkovat vozidla na veškerých komunikacích v areálu, v prostoru obou vrátnic, před jejich branami a před vjezdy/vstupy do jednotlivých budov a na označených místech např. hydrantech, šikmém šrafování, přechodech apod.

IX.4 Čerpací stanice PHM

1. Za vozidlem provádějící doplňování pohonných hmot musí zůstat volný prostor minimálně 3 m.
2. Při doplňování pohonných hmot je řidič povinen vypnout motor, příp. nezávislé topení.
3. V čerpací stanici PHM a jejím okolí do vzdálenosti 20 m platí přísný zákaz kouření a manipulace s ohněm.
- 4.

X. Požární ochrana (PO), bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP)

1. Pro objekt jsou zpracovány požární poplachové směrnice a evakuační plán, které jsou umístěny na viditelných místech a se kterými jsou povinni se seznámit a řídit se všechny osoby, které se v objektu pohybují.
2. Únikovými cestami jsou k tomu určené a označené chodby, schodiště a ostatní veřejné prostory v budově. Únikové cesty musí zůstat trvale volné v celém svém profilu. Užívat tyto prostory jako skladiště a odstavné plochy je zakázáno.
3. Všichni uživatelé jsou při své činnosti vykonávané v objektu pronajímatele odpovědní za dodržování platných zákonů, předpisů

a norem v oblasti PO, BOZP, hygieny, ochrany životního prostředí apod. a odpovídají pronajímateli za škody vzniklé jejich nedodržením.

4. Vozidla na parkovišti musí být umístěna tak, aby nebránila přístupu k protipožární technice (požárním hydrantům, požárním skříním, hasicím přístrojům).
5. Hasící technika (hasící přístroj, hadice, hydranty) slouží pouze pro účely k tomu určeným. O použití hasící techniky je povinností každého uživatele ihned informovat vedoucího pobočky Ostrava, případně jiného zaměstnance pronajímatele, který zajistí nezbytná opatření k nápravě (viz příloha č. 1).

XI. Odpadové hospodářství

1. V objektu jsou vyhrazena místa, kde se v kontejnerech shromažďuje běžný komunální a tříděný odpad nájemců. Pronajímatel zabezpečuje odvoz tohoto odpadu. Toto se netýká nájemců, kteří si odvoz běžného komunálního odpadu zajišťují na vlastní náklady.

2. V případě, že je zavedeno třídění odpadů dle druhů do oddělených sběrných nádob, je nájemce povinen toto třídění dodržovat.
3. Nebezpečný odpad, objemný odpad a odpad vyprodukovaný výrobní či obchodní činností nájemce si nájemce odváží a likviduje sám prostřednictvím odborně způsobilé osoby na vlastní náklady.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Kontrolou dodržování provozního řádu je pověřen vedoucí pobočky.
2. Provozní řád nabývá účinnosti dnem 18.12.2019.

Datum: 18.12.2019

Schválila: Ing. Andrea Macháčková
ředitelka společnosti

Příloha č. 1

Kontakty na pobočku NOSRETI reality a.s. Ostrava

Funkce	Jméno	Pevná linka	Mobil	E-mail
Vedoucí pobočky Ostrava	Robert Dvořák	595 696 603	606 749 672	dvorak@nosreti.cz
Asistentka	Karin Vítková	595 696 604	777 705 861	vitkova@nosreti.cz

Tísňová volání

Název		Telefon
Hasiči	Tísňové volání Ohlašovna požárů	150, 112 950 730 311
Zdravotní pohotovost	Lékařská služba první pomoci	155, 112 596 618 851
Policie ČR	Tísňové volání Obvodní oddělení Policie – Mar. Hory	158, 112 596 624 033, 156
Plynárenská pohotovost	Severomoravská plynárenská a. s. Provozní oblast Ostrava	1239
Servisní služba plynových spotřebičů	p. Nechvátal – všechny pl. spotřebiče p. Berek – pl. kotel Brötje v budově D	604 466 564 603 205 383
Servis hasicí techniky	Fa Uhasto - p. Sučan	605 845 425

Příloha č. 2

Parkovací karta – VZOR

Provozovatel		Číslo karty	
NOSRETI reality a.s.		1	
Křenová 409/52			
602 00 Brno		Číslo smlouvy	
IČ: 278 19 141			
Pobočka Ostrava		Parkoviště	
PARKOVACÍ KARTA			
Nájemce			
Typ vozidla	OSOBNÍ		
Datum vydání	1.10.2015		
Platnost do	neurčito	Razítko a podpis provozovatele	

Pozn.:

barva karty pro NOSRETI a.s.

barva karty pro NOSRETI velkoobchod s.r.o.

barva karty pro ostatní nájemce

ČERVENÁ

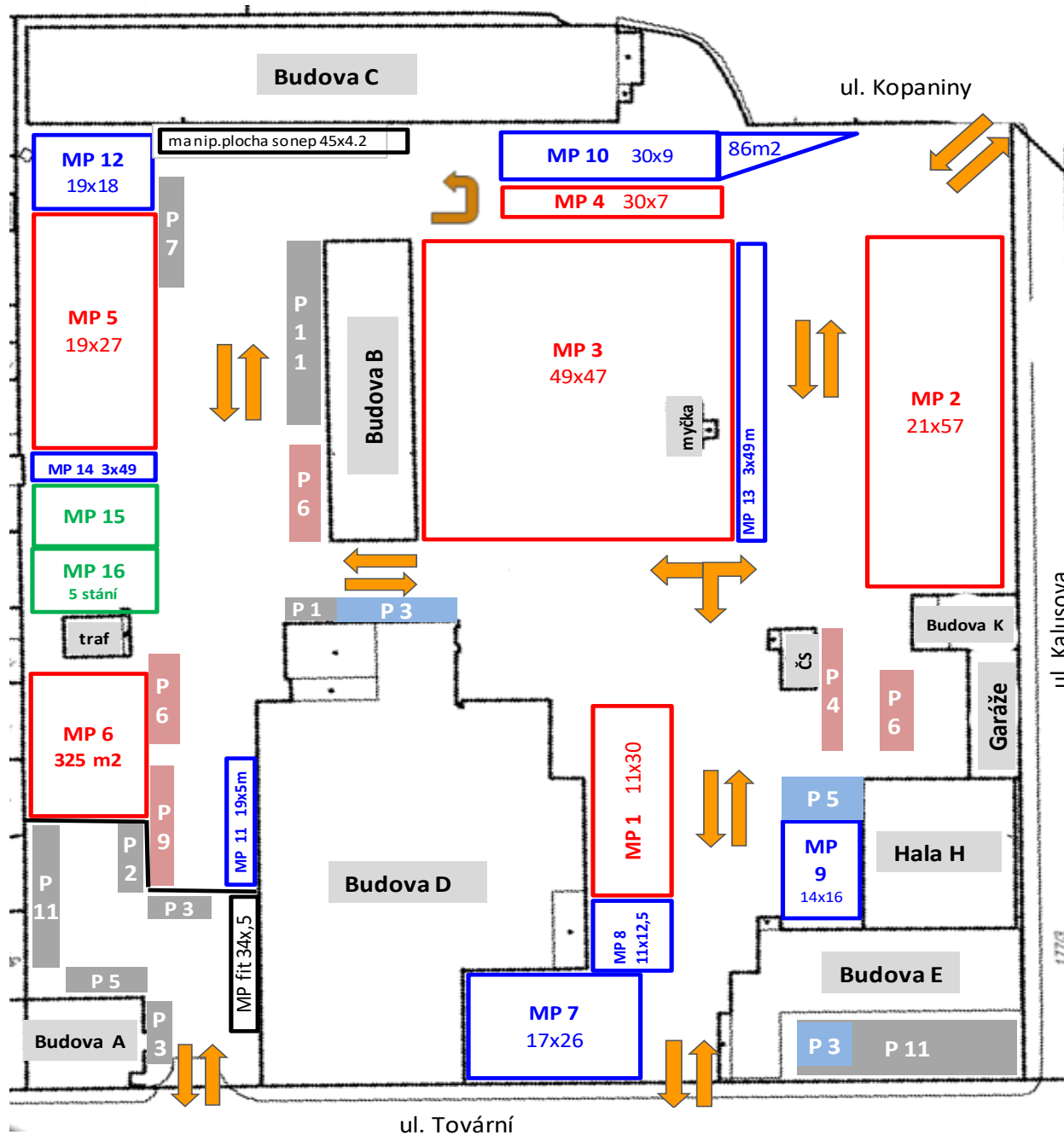
MODRÁ

ŠEDÁ

Příloha č. 3

Parkovací a manipulační plochy – areál Tovární

Orientační plán areálu Tovární



- manipulační plocha UTP
- manipulační plocha Nosreti velkoobchod
- manipulační plocha ostatní

- P parkování UTP
- P parkování Nosreti velkoobchod
- P parkování ostatní