

Majitel a provozovatel areálu – **Skřivan business park s.r.o.**, se sídlem Sokolovská 668/136d, 186 00 Praha 8, IČ: 11897651, DIČ: CZ11897651, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 356030 - vydává tento

DOPRAVNĚ - PROVOZNÍ ŘÁD

(dále jen „DPŘ“)

I. Účel

Účelem tohoto DPŘ je vymezit některá pravidla upravující užívání areálu **Skřivan business park s.r.o.** Nájemci a Ostatními uživateli a tím:

- a) zajistit jeho řádný a bezporuchový provoz;
- b) minimalizovat rizika výskytu mimořádných událostí ohrožujících majetek, zdraví či životy;
- c) v případě výskytu takových mimořádných událostí stanovit efektivní a účinné postupy jejich řešení či odstranění.

II. Vymezení pojmů

- „**Provozovatel**“: společnost **Skřivan business park s.r.o.**, se sídlem Sokolovská 668/136d, 186 00 Praha 8, IČ: 11897651, DIČ: CZ11897651, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 356030 která je vlastníkem areálu.
- „**Areál**“: soubor pozemků a budov (objektů), zapsaných na LV č. 3834 pro k.ú. Šumperk, vedené Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, tvořící podnikatelský areál, pronajímaný třetím osobám k parkování a k provozování výrobních, skladovacích a jiných podnikatelských činností.
- „**Správce areálu**“ Bohdan Hecl, tel. kontakt: +420 775 745 369.
- „**Nájemci**“: fyzické a právnické osoby a jejich zaměstnanci či trvale spolupracující osoby, užívající nemovitosti a/nebo nebytové prostory v areálu na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s provozovatelem.
- „**Ostatní uživatelé**“: fyzické a právnické osoby dočasně vstupující do Areálu zejména za účelem zajištění zásobování, oprav, údržby, přepravy materiálu, zboží či surovin, využití služeb myčky, dobíjecí stanice apod. Patří mezi ně zejména dodavatelé a odběratelé Nájemců, přepravní společnosti, obchodní partneři Nájemců, pracovníci společností zajišťujících dodávky energií, pracovníci orgánů státní správy a samosprávy apod.
- „**Prostory**“: objekty, části objektů, nebytové prostory či jejich části, venkovní plochy v užívání příslušného Nájemce na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy.
- „**Uživatelé**“: společně Nájemci a Ostatní uživatelé.

III. Provozní doba areálu

1. Areál je přístupný 24 hodin denně, sedm dní v týdnu, vždy však jen na vjezdový čip, případně vjezdovou kameru rozlišující RZ vozidla uvedeného ve smlouvě.
2. Areál je hlídán 24 hodin denně kamerovým systémem se záznamem za účelem zajištění účinné ochrany majetku a zdraví osob v Areálu. Provozovatelem tohoto systému je společnost Skřivan business park s.r.o., se sídlem Sokolovská 668/136d, 186 00 Praha 8, IČ: 11897651, DIČ: CZ11897651, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 356030, která je vlastníkem areálu. Záznam je uchováván po dobu 10 dnů.

IV.**Základní práva a povinnosti Uživatelů**

1. Nájemci a Ostatní uživatelé jsou oprávněni:
 - a) užívat Areál za podmínek, dohodnutých příslušnou nájemní smlouvou a/nebo stanovených tímto DPR, není-li to v rozporu s nájemní smlouvou nebo platnými právními předpisy;
 - b) požadovat na Provozovateli plnění služeb, dohodnutých v příslušné nájemní smlouvě;
 - c) užívat další služby, které přímo nesouvisí s užíváním Prostor za podmínek, stanovených Provozovatelem nebo s jeho vědomím třetí osobou (např. stravování, apod.);
 - d) požadovat na Provozovateli udržování Prostor ve stavu, způsobilém pro užívání dle sjednané nájemní smlouvy a platných právních předpisů.
2. Nájemci a Ostatní uživatelé jsou povinni:
 - a) dodržovat ustanovení uzavřené nájemní smlouvy;
 - b) řídit se pokyny Provozovatele, nejsou-li tyto v rozporu s platnými právními předpisy a nájemní smlouvou;
 - c) užívat pronajaté prostory, jakož i společné prostory v Areálu výhradně za podmínek dohodnutých v příslušné nájemní smlouvě;
 - d) dodržovat v míře obvyklé pořádek v Prostorech a jejich bezprostředním okolí a udržovat je s péčí řádného hospodáře;
 - e) dodržovat v míře obvyklé pořádek v Areálu, jakékoliv odpady, suroviny, výrobní materiál, zásoby apod. je povoleno dočasně skladovat výhradně na místech k tomu určených a odpovídajícím způsobem ve vyznačených prostorech a v souladu s nájemní smlouvou;
 - f) zajišťovat na svoje náklady běžnou údržbu a opravy Prostor v souladu s nájemní smlouvou a platnými právními předpisy a nájemní smlouvou;
 - g) uzamykat Prostory při jejich opuštění a zavést dostatečná technickobezpečnostní opatření k zajištění ochrany svého majetku nacházejícího nebo majetku třetích osob, který převzali, uschovali nebo s ním z jiného důvodu nakládají, v Areálu;
 - h) nevstupovat do jiných prostor než těch, ke kterým existuje právo nájmu (v případě Nájemců), resp. těch, které jsou cílem návštěvy (v případě Ostatních uživatelů);
 - i) předcházet vzniku škod či poškození majetku Provozovatele a/nebo třetích osob;
 - j) zdržet se jakýchkoliv stavebně-technických zásahů do Prostor bez předchozího souhlasu Provozovatele nad rámec, který byl sjednán v nájemní smlouvě nebo který plyne z platných právních předpisů;
 - k) parkovat výhradně na vyznačených místech v Areálu;
 - l) nahlásit Správci areálu jakékoli porušení tohoto DPR.

V.**Provoz Areálu**

1. Pravidla pro vstup a výstup z areálu (vjezd/výjezd) a pohyb v něm:
 - a) pro vstup/vjezd do Areálu slouží výhradně hlavní brána, pokud nebude v jednotlivém případě Provozovatelem určeno jinak nebo neplatí-li z nájemní smlouvy něco jiného;
 - b) Nájemci jsou povinni předat Provozovateli údaj o počtu svých zaměstnanců a dobu, kdy se v areálu nacházejí, a v případě jakýchkoliv změn jej průběžně aktualizovat;
 - c) každý z Nájemců disponuje svým vlastním čipem pro vjezd do Areálu, resp. určitým počtem čipů k užívání Nájemcem a jeho zaměstnanci;
 - d) Ostatní uživatelé obdrží podle potřeby při vjezdu do Areálu jednorázové povolení opravňující je k dočasnému parkování na vyhrazených místech v Areálu a to dle dohodnutých podmínek;
 - e) mimo výše uvedená pravidla jsou Ostatní uživatelé oprávněni vstoupit mimořádně a na nezbytně nutnou do Areálu pouze a výhradně za účelem odvrácení hrozící havárie, činu, hrozící škody na majetku, zdraví či životě;
 - f) osoby pohybující se v areálu jsou povinny dodržovat ustanovení tohoto DPR, dopravní značení i zákazy (či omezení) vstupu do vyznačených oblastí;
 - g) osoby mladší 15 let jsou oprávněny vstupovat do Areálu a pohybovat se po něm jen v doprovodu osoby starší 18 let.

VI.**Doprava a parkování**

1. Nájemci a Ostatní Uživatelé jsou povinni:

- a) při pohybu v Areálu se řídit dopravním značením, jakož i pokyny Provozovatele a Správce areálu;
- b) účelové komunikace areálu (pokud nejsou označeny dopravním značením) jsou stejného řádu, tj. vozidla přijíždějící na křižení komunikací zprava mají přednost (viz ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 361/2000, o provozu na pozemních komunikacích); to neplatí při výjezdu z manipulačních ploch na komunikaci;
- c) používat pro dočasné, případně stálé parkování v Areálu výhradně k tomu určené a vyznačené plochy, řídit se pokyny Provozovatele;
- d) odstavení vozidel nad dobu nezbytně nutnou (po dobu návštěvy nebo činnosti v Areálu) je možné pouze na základě dohody s Provozovatelem nebo Správcem areálu;
- e) pohybovat se po Areálu tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost, majetek či zdraví třetích osob;
- f) v případě realizace stavebně-technických a/nebo montážních prací v Areálu dbát zvýšené opatrnosti;
- g) v případě způsobení znečištění společných komunikací v Areálu zajistit na svoje náklady neprodleně jeho odstranění;
- h) parkující dopravní prostředky či kontejnery na výrobní materiál nebo odpady nesmí nepřiměřeně omezovat průjezdnost společných komunikací v Areálu či omezovat Nájemce v příjezdu k Prostorům včetně případné manipulace se zbožím, nákladem apod.;
- i) všechny dopravní prostředky se v Areálu mohou pohybovat maximální rychlostí 20 km/hod.

VII.**Užívání Prostor**

1. Nájemce je nad rámec povinností uvedených v nájemní smlouvě:

- a) není oprávněn vstupovat do jiných prostor než těch, které má v nájmu, pokud není v nájemní smlouvě dohodnuto jinak;
- b) je povinen dodržovat pravidla požární ochrany, bezpečnosti práce, jakož i veškeré platné technické, hygienické a jiné předpisy vztahující se k činnostem vykonávaným v Prostorách;
- c) je povinen ohlásit Provozovateli, resp. v jeho nepřítomnosti Správci areálu veškeré závady Prostor či jejich příslušenství či infrastruktury, jejichž odstranění je povinností Provozovatele, a to neprodleně po jejich zjištění;
- d) je oprávněn užívat Prostory výhradně k účelu specifikovanému v nájemní smlouvě;
- e) je oprávněn si instalovat v najatých Prostorách na svoje náklady po předchozím souhlasu Provozovatele bezpečnostní systém na ochranu majetku;
- f) odpovídá za škody způsobené na majetku Provozovatele nebo způsobené na tomto majetku Ostatními uživateli, kteří vstoupili do areálu, zejména dodavateli a odběrateli nájemce, přepravními společnostmi zajišťujícími přepravu pro nájemce, obchodními partnery nájemců, pracovníky společností zajišťujících dodávky energií, prací či jiných výkonů pro nájemce, pracovníky orgánů státní správy a samosprávy při činnostech týkajících se Nájemce apod.

VIII.**Škodní události**

- 1. Provozovatel neodpovídá za škody vzniklé v souvislosti s užíváním najatých Prostor Nájemcům či Ostatním uživatelům. Provozovatel neodpovídá Nájemci za jakoukoli škodu způsobenou mu na jeho majetku či majetku třetích osob, které Nájemce převzal, užívá či u sebe uložil, včetně příslušenství, umístěném v Prostorách a/nebo Areálu. Ustanovení § 2898 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tímto ujednáním není dotčeno.
- 2. Nájemce je povinen oznámit neprodleně Provozovateli každou škodní událost na majetku Provozovatele.
- 3. Pokud pojistné plnění vyplacené v důsledku vzniku škodní události způsobené Nájemcem nebo událostí, za niž Nájemce nese odpovědnost, nekryje celou škodu, je Nájemce povinen poškozenému uhradit vzniklý rozdíl.

IX.**Požární bezpečnost a bezpečnost a ochrana zdraví při práci**

1. V oblasti požární ochrany (dále jen „**PO**“) jsou Nájemci a Ostatní uživatelé povinni nad rámec nájemní smlouvy:
 - a) při užívání Prostor a ostatních částí Areálu dodržovat obecně platné předpisy, týkající se PO jakož i interní písemné předpisy Provozovatele, se kterými budou seznámeni;
 - b) počínat si tak, aby nezavdali příčinu ke vzniku požáru, neohrozili život a zdraví osob, zvířat a majetku;
 - c) udržovat volné únikové cesty, nástupní plochy a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v budovách i mimo ně, jakož i udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany;
 - d) bezodkladně oznámit Správci každý vzniklý požár v Areálu;
 - e) umožnit orgánům vykonávajícím státní požární dozor nebo preventivní požární kontrolu provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytovat jim požadované podklady a informace, plnit ve stanovených lhůtách opatření, uložená orgány státního požárního dozoru;
 - f) plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany na označených místech;
 - g) nepoškozovat, nebo nezneužívat hasicí přístroje, nebo jiné věcné prostředky požární ochrany a pravidelně na nich provádět na svůj náklad potřebné revize;
 - h) uhasit požár, pokud je to možné, nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření,
 - i) poskytnout osobní pomoc jednotce požární ochrany na výzvu velitele zásahu, velitele jednotky požární ochrany nebo Provozovatele;
 - j) v případě zjištění mimořádné události tuto neprodleně ohlásit Správci areálu;
 - k) informovat velitele jednotky požární ochrany o umístění zdrojů požární vody.
2. Problematiku požární ochrany řeší detailně samostatně vydané dokumenty.
3. V oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „**BOZP**“) jsou Nájemci a Ostatní uživatelé povinni nad rámec nájemní smlouvy:
 - a) dle ustanovení §101 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, vyhodnotit rizika možného ohrožení života a zdraví zaměstnanců, která se týkají výkonu práce (dále jen „**rizika**“) a vliv rizik na zaměstnance odstranit nebo minimalizovat vhodnými technickými prostředky kolektivní ochrany nebo jinými opatřeními;
 - b) dle ustanovení §101 odst. 3 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, budou-li na jednom pracovišti plnit úkoly zaměstnanci dvou a více zaměstnavatelů, jsou zaměstnavatelé povinni vzájemně se písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště, a spolupracovat při zajišťování BOZP pro všechny zaměstnance na pracovišti. Na základě písemné dohody zúčastněných zaměstnavatelů touto dohodou pověřený zaměstnavatel koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění;
 - c) vést seznam všech dosud známých rizik možného ohrožení života a zdraví zaměstnanců včetně stanovených opatření pro minimalizaci rizika;
 - d) seznámit své zaměstnance či subdodavatele, pohybující se v Prostorách a Areálu s platnými právními předpisy, jakož i interními předpisy Provozovatele na úseku BOZP;
 - e) předložit veškerá platná oprávnění a doložit kvalifikační předpoklady pro provádění prací svých zaměstnanců či dalších spolupracujících osob (např. svářečský průkaz, vazačský a jeřábnický průkaz apod.);
 - f) respektovat podmínky stanovené při kolaudaci Prostor;
 - g) respektovat značení komunikací, parkovacích a skladovacích ploch v Areálu;
 - h) udržovat veškeré strojní i jiné vybavení umístěné v Prostorách či dočasně používané v Areálu v dobrém a provozuschopném stavu a zajišťovat na nich potřebné revize;
 - i) pro práce ve výškách používat stanovené osobní ochranné pracovní prostředky (ochrana proti pádu – postroj pro práce ve výškách); při práci ve výškách a na žebříku používat stanovené bezpečné pracovní postupy;
 - j) při práci s nebezpečnými chemickými látkami používat stanovené osobní ochranné pracovní prostředky (ochrana očí, rukou, dýchacích orgánů atd.); pečlivě se seznámit s bezpečnostními listy umístěnými na jednotlivých pracovištích, s výskytem chemických látek;
 - k) bezprostředně a bezpečně likvidovat úniky chemických látek a provozních kapalin;
 - l) umožnit kontrolu dopravního prostředku a úložných prostor vozidla Správcem.
4. Nájemci a Ostatní uživatelé nejsou oprávněni:
 - a) vstupovat do Areálu pod vlivem alkoholu a jiných omamných či návykových látek a tyto vnášet a používat v Areálu;

- b) manipulovat svévolně s nebezpečnými chemickými látkami a vykonávat práce, na které nebyli proškoleni; tato činnost je povolena, jen pokud je tato manipulace součástí technologického postupu výroby a pracovní náplně, avšak pouze po seznámení s příslušným bezpečnostním listem a při použití stanovených osobních ochranných pracovních prostředků;
 - c) zasahovat do elektrických zařízení (rozvaděče apod.) a uvádět do provozu stroje, na které nebyli proškoleni;
 - d) kouřit a používat otevřený oheň ve všech vnitřních i vnějších prostorách areálu s výjimkou těch, ve kterých je to výslovně povoleno;
 - e) používat ke zvýšení pracovního místa nebo k výstupu na zvýšené pracoviště jiné než určené prostředky;
 - f) vylévat jakékoliv nebezpečné chemické látky do kanalizace v rozporu s platnými právními předpisy;
 - g) bez povolení Provozovatele fotografovat či filmovat v Areálu;
 - h) ponechávat materiál, zboží, obaly, apod. na jiných místech než k tomu vyhrazených nebo obvykle svojí povahou určených.
5. Nájemci a Ostatní uživatelé jsou povinni řídit se následujícími pokyny, upravujícími provoz plynových zařízení:
- a) provádět připojení na středotlaký rozvod plynu po areálu pouze po předchozím písemném souhlasu Provozovatele;
 - b) zajistit trvalou přístupnost a větratelnost Prostor, ve kterých jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, zajistit označení ventilů hlavních uzávěrů příslušným označením dle aplikovatelných technických norem (ČSN);
 - c) zajistit přístupnost uzávěrů plynu, regulátorů a podružných plynoměrů;
 - d) zabránit ukládání hořlavého materiálu v okolí plynových kotlů a topidel;
 - e) zajistit průběžné proškolení obsluhy používaných plynových spotřebičů;
 - f) v případě zjištění úniku plynu v Areálu ihned uzavřít přívodní ventil příslušného spotřebiče a HUP a neprodleně informovat Správce;
 - g) průběžně udržovat veškerá plynová zařízení a spotřebiče v dobrém technickém a provozuschopném stavu;
 - h) zajistit průběžné plnění ČSN 386405 a vyhlášky č. 85/78, upravujících provádění pravidelných revizí plynových zařízení.

X.

Závěrečné ustanovení

1. Tento DPR je platný dnem jeho vydání Provozovatelem.
2. DPR je nedílnou součástí nájemní smlouvy s příslušným Nájemcem.
3. V případě jakýchkoli změn DPR bude nová verze DPR bez zbytečného odkladu zaslána Nájemcům a vyvěšena v Areálu.