

# Provozní řád budovy

## PALÁC LIGNA

Platný ke dni 1.2.2022

### Základní údaje objektu

Název budovy:	Palác Ligna
Pronajímatel:	LIGNA a.s.
Správa budovy:	kancelář č. 415, 416 Telefonní čísla: 224 152 006, 224 152 011
Tísňová volání:	112
Ohlašovna požáru:	224 152 222 / 224 152 419 – recepce/centrála ostražky objektu
Hasiči:	150
Policie ČR:	158
Záchranná služba:	155
Městská policie:	156
Ohlašování poruchy:	224 152 370 (kotelna)

### 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. Aktuální znění provozního řádu je k dispozici na [www.ligna.cz](http://www.ligna.cz) a dále v tištěné formě k nahlédnutí na recepci objektu.
3. Ustanovení tohoto provozního řádu jsou závazná pro všechny nájemce a jejich zaměstnance. Porušení tohoto provozního řádu má za následek povinnost odstranit závadný stav a nahradit škodu, která porušením tohoto provozního řádu vznikne. Porušení tohoto provozního řádu je možné považovat 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 případně kuchyňku na patře, kde je umístěn nájemcům pronajatý prostor.
2. Vstup do budovy o. č. 41 je umožněn přes hlavní recepci s provozní dobou v pracovních dnech od 7:00 do 20:00. Návštěvy jsou vpuštěny do budovy po ohlášení z recepce a telefonickém souhlasu nájemce. Veškerý pohyb po budově mimo provozní dobu recepce musí být nahlášen předem správě objektu. Vstup do budovy o. č. 39 je možný výtahem z přízemí pasáže. Pro nájemce v obou budovách je povinností používat pro pohyb po budově magnetickou kartu systému kontroly vstupů, která je nájemci předána při uzavření nájemní smlouvy.
3. Vjezd motorových vozidel do pasáže objektu je možný pouze po předchozím písemném souhlasu správy objektu a na nezbytně nutnou dobu za účelem nezbytného zásobování či stěhování do/z nájemních prostor. V pasáži objektu platí přísný zákaz parkování.

### 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 nájemních 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, a zajistí provedení takových prací, pokud tomu nebrání vážné důvody, mimo běžně vnímanou pracovní dobu tzn. 7:00-19:00 hodin. Práce, které neruší ostatní nájemce, lze provádět i v běžné pracovní době.
8. Ve všech společných prostorách objektu platí zákaz kouření a užívání toxických a omamných látek. Do objektu platí přísný zákaz vnášení střelných zbraní.
9. Skladování a třídění 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 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 právní 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. Umisťování 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 o požární ochraně. V každém podlaží jsou viditelně vyvěšeny Požární poplachové směrnice a Požární evakuační plán. Jsou rozmístěny přenosné hasicí přístroje - PHP, zařízení požárního vodovodu - nástěnný hydrant, zařízení EPS - Elektrická požární signalizace - manuální hlásič - tlačítka požární signalizace. Poškozování, přemísťování či znepřístupňování těchto prostředků je zakázáno.
2. Užívání tepelných spotřebičů - přímotopů, elektrických vařičů, elektrických konvic, kávovarů, apod. je povoleno pouze v prostorách k tomu určených. U všech spotřebičů je nájemce povinen zajistit provádění periodických revizí elektro ve smyslu příslušných ČSN V případě odchodu z pronajatých prostor je nájemce povinen tyto tepelné 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.
4. Nájemce tímto bere na vědomí, že objekt Palác Ligna - LIGNA a.s. je začleněn do kategorie „se zvýšeným požárním nebezpečím“ a to z hlediska rozsahu objektu jako takového, dále existenci shromažďovacího prostoru - Kina Světozor, Pasáž Světozor a další.
5. V objektu Palác Ligna je přísný zákaz používání otevřeného ohně - např. vonné svíčky, kahany, adventní věnce a další dekorativní předměty, které využívají otevřený plamen.
6. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní resp. živelné události. V pronajatém prostoru zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných předpisů (zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně a zákon č. 262/2006 Sb. zákoník práce) a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
7. Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi objektu, popř. pokyny preventivní požární hlídky objektu, dále v případě vyhlášené evakuace objektu nepoužívat k evakuaci výtahy - nejsou evakuačního charakteru.
8. Nájemce je povinen, kromě povinností, které má uloženy obecně závaznými předpisy, seznamovat s požární ochranou a zásadami bezpečné práce své zaměstnance.
9. Kontrolu věcných prostředků PO (PHP - přenosný hasicí přístroj, H - hydrant aj.) zajišťuje pronajímatel.
10. Doplnující informace pro nájemce:
  - a) umístění požárních poplachových směrnic - PPS: chodby jednotlivých podlaží (při vstupu do podlaží)
  - b) způsob vyhlášení požárního poplachu: viz PPS, odst. III.
  - c) umístění Ohlašovny požárů v objektu: přízemí objektu - vstupní vestibul, tel. č.: 224 152 222
  - d) rozmístění přenosných hasicích přístrojů - PHP: v prostoru spojovacích komunikací - chodeb, práškový přístroj - univerzální s možností hašení zařízení pod napětím, v případě vodního přístroje pozor na zařízení pod napětím, u sněhových (CO<sub>2</sub>) -72<sup>0</sup>C
  - e) zařízení požárního vodovodu - nástěnný hydrant: v prostoru spojovacích komunikací - chodeb, za dvířky s označením „H“
  - f) jednotlivé chodby objektu a spojovací schodiště jsou NÚC- nechráněné únikové cesty

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

1. Nájemce je povinen udržovat na své vlastní náklady pronajaté prostory v dobrém stavu, čisté a uklizené a bude provádět veškeré drobné opravy, údržbu vnitřních částí pronajatých prostor, včetně příček a včetně údržby zdí, podlahy a stropů, veškerých dveří a vnitřních oken, včetně ráků, skel a lišt vše z vnitřní strany, veškerých vedení a instalací uvnitř nebo vztahujících se k pronajatým prostorám, dalšího mechanického zařízení umístěného v pronajatých prostorách, veškerých tabulí týkajících se podnikání nájemce bez ohledu na to, kde jsou umístěny a tabulí určených k usnadnění orientace zákazníků a hostů v budově. Povinnost opravy se nevztahuje na opravy vnější strany fasády, nedošlo-li k jejímu poškození ze strany nájemce nebo v příčinné souvislosti s činností nájemce. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu pronajatého prostoru a drobné opravy nájemce, přičemž za drobnou opravu je považována jedna oprava nepřesahující maximální částku 5.000,-Kč (pět tisíc korun českých) bez DPH. Ostatní údržbu pronajatých prostor a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel na vyzvu nájemce.
2. Pronajímané prostory jsou předány nájemci po podpisu smlouvy, mezi smluvními stranami bude podepsán předávací protokol obsahující: stav medií k datu účinnosti smlouvy, počet předaných klíčů.
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, tzn. veškeré hlučné práce, musí proběhnout mimo běžnou pracovní dobu 7:00-19:00. Nájemce je povinen s dostatečným časovým předstihem přizvat vedoucího pracovníka technické správy pronajímatele před zakrytím veškerých instalací v interiéru (rozvodů tepla, vody, kanalizace, elektřiny, vzduchotechniky,

klimatizace apod.). Pokud toto nebude dodrženo, je pronajímatel oprávněn odstranit toto zakrytí na náklady nájemce. Po dobu stavebních úprav je nájemce odpovědný za úklid společných prostor. Při používání výtahu při stavebních pracích a stěhování musí mít převážený materiál ochranný obal a výtahy musí být opatřeny ochranným pláštěm. Po ukončení stavebních úprav je nájemce povinen předat pronajímateli veškeré revize a doklady ke kolaudaci, pokud je vyžadována. Zástupce objektu umožní nájemci stavební úpravy pronajatých prostor, pokud tyto nebudou zasahovat do nosných konstrukcí budovy - ani jinak neovlivní statiku budovy a pokud budou dodrženy předpisy dané ČSN ve smyslu požární bezpečnosti staveb (např. rozdělení do jednotlivých požárních úseků, max. rozměry požárních úseků, dodržaná celistvost a požární odolnost požárně dělicích konstrukcí a požárních uzávěrů, požárních ucpávek, odstupové vzdálenosti, hořlavost použitých stavebních a zařizovacích materiálů apod.). Nájemce předloží projektovou dokumentaci těchto úprav včetně řešení požární bezpečnosti stavby (§ 41 vyhlášky č. 246/2001 Sb.) k odsouhlasení zástupci objektu před jeho projednáním územně příslušným stavebním úřadem včetně projednání orgánem vykonávajícím státní požární dozor (HZS hlavního města Prahy – odbor požární prevence). Příslušná projektová dokumentace bude vypracována osobami ze zákona oprávněnými k této projektové a stavební činnosti.

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 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 recepci objektu.
6. Nájemce se při stěhování do/z předmětu nájmu řídí pokyny pronajímatele a alespoň jeden pracovní den předem se na takovém stěhování s pronajímatelem dohodne.
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, instalátérských 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. 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 vymalované bílou barvou. Prostor je odevzdán po podpisu předávacího protokolu, při kterém pronajímatel obdrží klíče od pronajatých prostor/budovy. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.
8. Pokud je nájemní vztah ze strany nájemce nebo ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v člancích 3.I.2, 3.I.3, 3. II.3 a 3.II.4. nájemní smlouvy ukončen před uplynutím 12 kalendářních měsíců od podpisu nájemní smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli veškeré náklady související s materiální a technickou obnovou Předmětu nájmu. Materiální a technickou obnovou Předmětu nájmu se rozumí zejména náklady spojené s výmalbou a úklidem prostoru Předmětu nájmu, čištění svislých i vodorovných textilních doplňků, úklid, odstranění označení nájemce ze všech informačních tabulí v prostorách Pronajímatele, odstranění veškerých stavebních úprav provedených na výslovnou žádost nájemce, apod. Na nájemní vztahy trvající déle než 12 kalendářních měsíců se ustanovení tohoto odstavce nepoužije.
9. Nájemce bez zbytečného odkladu po ukončení nájemního vztahu změní své sídlo v příslušných registrech a to zejména v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, 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 (slovy: pět set korun českých) za každý i započatý den s neohlášením změny sídla na adrese budovy.