

Provozní řád

Business Complex TITANIUM

Preambule

- I. Provozní řád má přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi Pronajímatelem, správcem a jednotlivými nájemci a návštěvníky (dále i jako „Strany“) prostor Business Complexu TITANIUM (dále jen „BC TITANIUM“), na ulici Nové sady 25, 602 00 Brno, byly vyrovnané a přátelské k oboustranné spokojenosti.
- II. Provozní řád upravuje podmínky a způsob užívání nebytových a společných prostor **BC TITANIUM**, přičemž, ve věcech v tomto provozním řádu výslovně neupravených se práva a povinnosti Stran řídí obecně platnými předpisy českého právního řádu, zejména pak obchodním zákoníkem, § 663 a násl. občanského zákoníku a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a dále ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“) ode dne jeho účinnosti.
- III. Nájemníci **BC TITANIUM** a jeho návštěvníci jsou povinni se s tímto Provozním řádem podrobně seznámit a veškerá ustanovení v něm obsažená důsledně dodržovat.
- IV. Účinnost tohoto provozního řádu je od 1.10.2013.

Čl. 1. Základní pojmy

- I. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Jejich nájemce je současně povinen dodržovat ustanovení zákona č.116/1990 Sb. v aktuálním znění.
- II. Společnými prostory, částmi a zařízeními domu jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, společné sociální zařízení, společné kuchyňky, podzemní garáže a parkovací plochy, zpevněná plocha vnitrobloku a parku, půda, rozvody vody, kanalizace, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší (chodníky, nájezdová rampa), včetně jejich příslušenství.

Čl. 2. Správa objektu

Správu, provoz, obsluhu a údržbu zařízení a budovy **BC TITANIUM** vykonává společnost JRA Management, s.r.o., se sídlem Brno, Atriová 29a, IČ: 27714489 a provozovnou v objektu **BC TITANIUM**, Brno, Nové sady 25. Chod areálu (informační systém, recepce, podatelna, ostraha objektu, požární ochrana, opravy budovy, obsluhu, údržbu a opravy zařízení apod.) zajišťuje provoz správy **BC TITANIUM**, tel. + 420 607 007 599.

Čl. 3. Vstup do objektu Centra

- I. Vstup do objektu **BC TITANIUM** je hlavní vstupní halou - recepcí z ul. Nové sady a dále z parkovacích ploch v prvním podzemním podlaží (1.PP). V pracovních dnech od 6:00 do 22:00 hodin mají zaměstnanci firem sídlících v areálu a jejich návštěvníci (tj. hosté, zákazníci, dodavatelé, odběratelé apod.) volný vstup. Zaměstnanci firem mohou využívat vstup na obě schodiště (přístup pouze

bezkontaktní identifikační kartou). Při ztrátě nebo poškození identifikační karty (zlomení, ulomení, nalomení, poškození mechanickou silou - otvor atd.) je nájemník povinen uhradit náklady související s vydáním nové karty ve výši stanovené nájemními smlouvami. Nájemcům je od 22:00 do 6:00 hodin a v mimopracovních dnech (dny pracovního volna a pracovního klidu) vstup povolen se souhlasem pracovníka správy **BC TITANIUM** (zaměstnanec recepce, noční vrátný) po autorizaci práva vstupu (ověření bezkontaktní identifikační karty).

- II. Návštěvníci přicházející do areálu **BC TITANIUM**, se musí ohlásit na recepci a zaměstnanci recepce budou kontaktovat zástupce navštěvované firmy. Pokud zástupce navštěvované firmy povolí návštěvníkovi vstup, zaměstnanci recepce mu umožní vstup do výtahu s právem jízdy pouze do příslušného podlaží.
- III. Volný vstup do areálu mají v době výdejů obědů i osoby využívající služeb stravování pizzerie Tusto.
- IV. Po 22:00 hodin dochází k uzavření vchodů a pozhasínání nevyužívaných společných prostor. Vchody jsou jednosměrně blokovány, tj. umožňují odchod z budovy, nikoli vstup do budovy. Odblokování vstupů je možné domluvit na recepci se stálou službou. Vstup do budov vchody A, B, C a D bude individuálně umožněn po autorizaci osoby na recepci a ověření totožnosti. Ve výjimečných situacích, které by si vyžádala bezpečnost objektu, může dojít k úplnému zablokování vstupů, tzn. Znemožnění vstupu i odchodu z budovy. Takový stav může krátkodobě nastat a nájemci si mohou odblokování vstupu a přítomnost ostrahy ověřit a případně předem domluvit na tel. +420 607 007 599.
- V. Osobní výtahy jsou 24hodin denně plně funkční. K uvedení výtahu do chodu je nutná příslušná autorizace. Nájemci ovládají volbu podlaží a chod výtahu ve směru do vyšších podlaží prostřednictvím přidělených přístupových karet. Přístupová karta disponuje právy vstupu výhradně jen do podlaží užívaných nájemcem. Návštěvníci budovy ovládají volbu podlaží a chod výtahu ve směru do vyšších podlaží prostřednictvím identifikačních lístků, které vydává recepce se stálou službou. Návštěvník je prostřednictvím lístku oprávněn, výhradně jen pro jízdu do podlaží, na němž sídlí společnost nájemce, do níž návštěvník jde.
- VI. Při plánovaných opravách **BC TITANIUM** mají v případě nutnosti povolen vstup i v mimopracovní době, ve dnech pracovního volna a pracovního klidu, zaměstnanci smluvních firem, a to jen za účelem provádění objednaných prací. Dohled zajišťuje příslušný zaměstnanec provozu správy **BC TITANIUM**.

Čl. 4. Užívání nebytových a společných prostor

- I. Žádné nebytové prostory nesmí být užívány k jinému účelu, než k jakému byly zkolaudovány.
- II. Společné prostory se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v **BC TITANIUM**. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení **BC TITANIUM**, není ve společných prostorách dovoleno.
- III. Vchody, průchody, chodby a schodiště domu, společné prostory v **BC TITANIUM** se udržují volné. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se v nich nesmí umísťovat žádné předměty, které přímo nesouvisí s účelem těchto prostor.

Čl. 5. Práva a povinnosti pronajímatele

- I. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor.
- II. Obsahem povinnosti dle ustanovení odstavce I. tohoto článku je zejména zajištění dodávek elektrické energie, tepla, chladu, VZT, vodného a stočného a dalších sjednaných služeb.
- III. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s oprávněnou osobou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy o nájmu nebytových prostor, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, telekomunikačního, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí. Oprávnění vstoupit do předmětu nájmu, po předchozím souhlasu nájemce, se týká i prostor, které z bezpečnostních důvodů nejsou běžně přístupny. Jedná se zejména o server, trezor a pokladny.
- IV. V případě havárie je nájemce povinen do 30 minut, v odůvodněných případech i v kratší lhůtě, od vyrozumění pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou o vzniku havárie v té části objektu, ve které se předmět nájmu nachází, umožnit pronajímateli a odpovědným osobám přístup k důležitým zařízením (rozvodům vody, plynu, elektřiny apod.) tvořících součást objektu. V případě, že nájemce neumožní tento přístup podle výše uvedeného, je nájemce odpovědný za škody vzniklé nesplněním této povinnosti nájemce.
- V. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat na své náklady úklid a čistotu venkovních přístupových prostor k pronajatému prostoru (tzn. zemetání, popř. umývání, odstraňování grafity, apod.) a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s jeho účelem. Vnější plášť předmětu nájmu a výkladce se pronajímatel zavazuje umývat dle potřeby, alespoň 2x ročně.

Čl. 6. Práva a povinnosti nájemce

- I. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- II. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré vady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
- III. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
- IV. Nájemce je oprávněn předmět nájmu vybavit svým zařízením, které po skončení nájemního stavu, na své náklady, demontuje a vystěhuje z předmětu nájmu.
- V. Nájemce je povinen ohlásit alespoň 1 den předem správě **BC TITANIUM** veškeré stavební a jiné úpravy v předmětu nájmu, které musí být provedeny za dohledu či spolupráce správy **BC TITANIUM** – např. rozvody telekomunikačních sítí, vrtání do zdi, přesuny většího množství materiálu, stěhování atd.
- VI. Veškeré stavební úpravy vydávající hluk, jako např. vrtání do zdi, do podlahy či konstrukcí, mohou být prováděny v pracovní dny pouze v době od 00:00h do 08:00h a v době od 19:00h do 24:00h, a dále pak v mimopracovní dny, čímž jsou myšleny soboty, neděle a státem uznané svátky, a to vždy po předchozím souhlasu správy **BC TITANIUM**.

- VII. Nájemce je povinen udržovat trvale přístup k rozvaděčům elektrické energie, resp jiných zařízení, umístěných v prostorách Nájemce.

Čl. 7. Provoz sociálních zařízení

V každém patře **BC TITANIUM** jsou sociální zařízení, tj. WC s předsídkami a umyvadly a dále kuchyňka s elektrickými spotřebiči (s výjimkou 2.NP budovy A), kde je možno ohřívat potraviny a vodu. Uživatelé toalet a kuchyňek jsou odpovědní za dodržování čistoty a pořádku v těchto místnostech, za dodržování bezpečnostních a požárních předpisů a odpovídají za jimi způsobené úrazy osob a škody na zařízení těchto prostor.

Čl. 8. Provoz technických a el.rozvodů, zařízení a přístrojů

Zajištění bezpečného provozu technických a el.rozvodů, zařízení a přístrojů v **BC TITANIUM** (pro rozvod vody, tepla, požárního vodovodu, klimatizace, apod.) je realizováno platnými předpisy, vyhláškami, normami a technickými předpisy dodavatelů zařízení.

Veškeré poruchy a závady na těchto zařízeních a přístrojích je nutné okamžitě ohlásit údržbě **BC TITANIUM** – viz.čl.16.

Jakákoliv manipulace nebo zásahy do technických a el.rozvodů, zařízení a přístrojů jsou zakázány. Za případný úraz nebo způsobenou škodu v důsledku porušení tohoto zákazu ponese plnou zodpovědnost osoba (nebo osoby), která událost zavinila.

Není dovoleno provádět úpravy rozvodů, instalovat jakékoliv rozvody a kabely v chodbách, schodištích a ostatních společných prostorách včetně pláště budovy bez písemného souhlasu majitele **BC TITANIUM**.

Vlastníci a uživatelé el.spotřebičů jsou povinni dodržovat příslušná legislativní opatření (odpovědnost za bezpečný provoz, revize, údržba apod.). Při užívání el. ručního nářadí platí ČSN 331600 ed. 2, která stanovuje pravidla kontrol a revizí podle tohoto nářadí během jeho užívání.

Na další používané el.spotřebiče (svítidla, zařízení informační techniky, spotřební elektronika, pohyblivé přívody a šňůrová vedení, měřicí přístroje a ostatní el.spotřebiče podobného charakteru) se vztahují ustanovení ČSN 331610.

Vlastníci a provozovatelé výše uvedených el.zařízení jsou povinni, podle citovaných norem, lhůty a rozsah kontrol a revizí zabezpečovat, za což se nesou plnou odpovědnost. V případě škod vzniklých požárem nebo úrazem el.proudem musí splnění požadavků ČSN 331600 ed. 2 a 331610 prokázat.

Nájemníci odpovídají za dodržování návodů a pokynů k obsluze a použití, pro jednotlivá ovládání technických zařízení budovy, které jsou přílohou tohoto řádu a budou nájemníkovi vždy předány při předání nebytových prostor, resp. při instalování dalších zařízení.

V ostatních prostorách včetně kanceláří není možné používat jiné, než běžné el. spotřebiče bez předchozího souhlasu provozu správy **BC TITANIUM**.

UPOZORNĚNÍ !! Zásuvky označené pro počítačovou síť je zakázáno používat pro zapojení jiných el.spotřebičů, než pro které jsou určeny, tj. počítačů zařazených do síťového režimu !!!!

Čl. 9. Provoz rychlovýtahů

- I. Na provoz výtahů dohlíží správa **BC TITANIUM**, prostřednictvím svých zaměstnanců, proto musí být dbáno jejich pokynů. Stanoviště dozorce výtahů je v sídle správy **BC TITANIUM**, 7.NP.
- II. Nosnost výtahů je maximálně 630 kg (8 osob), tj. v budově A dvojice rychlovýtahů u recepce budovy A – červená zóna (výtahy č. A1 a A2), výtah u zadního schodiště – modrá zóna (výtahy č. B3), v budově

B dvojice rychlovýtahů u vstupu do budovy C – zelená zóna (výtahy č. C5 a C6) a výtah u vstupu do budovy D – žlutá zóna (výtah č. D7). Výtah č. B4 v modré zóně a výtah č. D8 ve žluté zóně jsou nákladní s maximální nosností 1 000 kg (13 osob). Váhové přetížení výtahů je v kabině na ovládacím panelu signalizováno rozsvícením červené kontrolky.

- III. Obsluha výťahu je tlačítkovými ovladači v kabinách a na nástupišti v jednotlivých podlažích. U přivolávacích na nástupištích je povolena manipulace pouze jedním tlačítkem – nahoru nebo dolů, podle zvoleného směru jízdy. Stlačení obou tlačítek je zbytečné, dochází ke zdržování provozu!
- IV. Výtahy jsou pro jízdu do 2. až 7. podlaží funkční pouze po použití identifikační karty, respektive po odblokování výťahu identifikačním lístkem získaným v recepci **BC TITANIUM**.
- V. Samostatně používat a řídit výťah smí osoby starší 10-ti let. Mladší pouze s jejich doprovodem.
- VI. Jestliže je na některém výťahu porucha nebo revize, svítí displej mimo provoz „Mimo provoz“.
- VII. Pro přesun materiálu je vyhrazen výťah č. B4 a výťah č. D8 - nákladní (modrá zóna, žlutá zóna). Přeprava materiálu, který by mohl poškodit nebo znečistit kabinu, je v jiném výťahu zakázána. Materiálem se rozumí objemný náklad (nábytek, trezor, předměty delší než 2 m, těžší než cca 100kg, atd.).
Přesun uvedeného materiálu je dovolen pouze se souhlasem správy **BC TITANIUM** a za předpokladu, že nedojde k poškození výťahu, ani jeho hmotnostnímu přetížení.
Rozsáhlejší přesun materiálu je nutno předem dohodnout u správy **BC TITANIUM** tel. + 420 607 007 599.
V případě poruchy za provozu je v kabině tlačítko pro přivolání pomoci ve tvaru „Zvonečku“. Volejte na linku + 420 607 007 599 (Recepce). Technik **BC TITANIUM** je vyškolen na vyprošťování osob z výťahu.
- VIII. Při nástupu do výťahů a při výstupu s dětským kočárkem je nutno dbát zvýšené opatrnosti.

Čl.10. Vytápění – chlazení

Pro zajištění řádné funkce vytápění nebo chlazení místnosti je nutno dodržovat tyto zásady:

- I. Základní nastavení a změnu parametrů klimatického prostředí pronajímaných prostor (topení, klimatizace) provádí správa **BC TITANIUM**. Pro veškeré požadavky na úpravu prostředí kontaktujte tel: + 420 607 007 601.
- II. Tepelnou pohodu jednotlivých místností lze dále uživatelsky nastavit ovladači umístěnými na stěnách otočným reostatem (s označením \cdot^+), přičemž teplota nastavená v základní poloze je 22°C.

Čl.11. Telefonní provoz v BC TITANIUM

- I. Podmínky telefonního a datového provozu upravují provozovatelé těchto služeb - společnosti Dial Telecom, Faster, T-Mobile, Poda a O2 a jsou upraveny samostatnou smlouvou nájemníků s provozovatelem těchto služeb.
- II. Telefonický kontakt pro nahlašování poruch a závad:
Technik p. Bánský 8-16 hod. tel: + 420 608 565 531
Recepce nepřetržitě tel: + 420 607 007 599

Čl.12. Provoz společných garáží a parkovací plochy

- I. Prostor společných garáží slouží ke garážování vozidel správy **BC TITANIUM**, vozidel nájemců **BC TITANIUM** na základě legitimních smluv o nájmu a návštěvníků **BC TITANIUM**. Jiné garážování není dovoleno.
- II. Vjezd a výjezd do parkovacích garáží je průjezdem do podzemních garáží domu z ulice Nové sady s příjezdem od ulice Poříčí směrem k hlavnímu nádraží.
- III. Vjezd do parkovacích částí **BC TITANIUM** je pro návštěvníky zpoplatněn (parkovací lístky odebrané při vjezdu je nutno uhradit v automatu nacházejícím se ve veřejné části parkoviště, výjezd umožní

parkovací lístek po zaplacení). Nájemci parkovacích míst používají ke vjezdu a výjezdu z parkoviště bezkontaktní identifikační kartu.

- IV. Uživatelé garáží jsou povinni řídit se předpisy o požární ochraně, včetně dodržování ustanovení požárního řádu.
- V. Uživatelé mohou odstavovat svá vozidla pouze na místech jim vyhrazených, používat jiná místa není povoleno. Vyhrazená místa pro uživatele (pronajatá parkovací místa) jsou výrazně označena tabulkou s názvem nájemce nebo RZ, event. jménem. Odstavení vozidla na komunikaci není dovoleno. Vozidlo v garážovém stání parkujte předkem vozidla ke komunikaci.
- VI. K zajištění plynulosti provozu v garážích koná dohled správa **BC TITANIUM** prostřednictvím svých zaměstnanců. Uživatelé garáží jsou povinni řídit se pokyny dohledu a respektovat dopravní značení.
- VII. Na garážové ploše, v prostoru stání i komunikace je povinen každý uživatel dodržovat pořádek. Je zakázáno skladování hořlavin, odhazování odpadků, obalů, baterií, pneumatik, oleje apod.
- VIII. V prostoru vlastního parkování vozidel i mimo něj jsou opravy, údržba a další činnosti v garážích zakázány.
- IX. Veškeré závady, které se vyskytnou v prostoru společných garáží, ohlásí jejich uživatel ihned na recepci, která zajistí nápravu.
- X. Právo kontroly dodržování provozních, bezpečnostních a protipožárních opatření mají zaměstnanci provozu správy **BC TITANIUM**, kteří jsou pověřeni bezpečností a ochranou zdraví při práci včetně požární ochrany.
- XI. Dodavatelům a odběratelům zboží, materiálu a služeb, bude vjezd umožněn, pokud prokáží oprávněnost vjezdu (skutečný dovoz nebo odvoz, velikost dodávky neumožňující ruční manipulaci atd.). Souhlas k vjezdu poskytuje pouze správa **BC TITANIUM**.
- XII. V případě selhání vstupního zařízení do garáží (závora), provede mechanické otevření závory zaměstnanec recepce.
- XIII. Vozidla s instalovanou přestavbou na plyn (LPG), mají z důvodu požární ochrany zakázáno parkování v podzemním krytém garážovém stání.
- XIV. Požární ochrana ve společných garážích
 - a) Požární směrnice a pokyny jsou vydány v souladu s platnými legislativními předpisy v oblasti požární ochrany. Všichni účastníci provozu společných garáží jsou povinni je důsledně dodržovat.
 - b) V případě požáru se všechny osoby řídí požárními poplachovými směrnicemi, požárním evakuačním plánem a ustanoveními požárního řádu garáží. Osoby jsou povinny účinně se podílet na hlášení a evakuaci garážových vozidel z ohroženého prostoru. Po příjezdu jednotky HZS města Brna se řídí pokyny velitele zásahu.
 - c) Pro případ nutnosti evakuace vozidel z garáží při vzniku požáru mají možnost uživatelé stání v garážích předat provozu správy **BC TITANIUM** náhradní (tzv. požární) klíče od všech parkujících vozů. Tyto klíče zapečetí do obálky s uvedením majitele (firmy), čísla stání a stání poznávací značky vozidla a po předání budou umístěny v trezoru provozu správy **BC TITANIUM**. Pokud je v automobilu zabudován bezpečnostní signalizační systém, jeho vlastník nebo uživatel předá s klíčem písemné pokyny, jakým způsobem je možné v případě požáru nebo provozní havárie, vozidlo z garáží vyvézt.
 - d) Uživatelé garáží jsou povinni důsledně dodržovat zákaz kouření, manipulace s otevřeným ohněm, používání všech druhů elektrických topidel a vařičů v prostoru garáží. Musí dbát, aby únikové cesty a komunikace byly vždy volné. Parkování na komunikacích je zakázáno. Dále musí dbát na přístupnost hlavních uzávěrů vody, vypínačů el.proudu a hasicích přístrojů.
 - e) Všechny požární závady je každý uživatel povinen neprodleně oznámit zaměstnanci recepce.

- f) Není dovoleno provádět jakékoliv zásahy do elektrické instalace a dalších zařízení garáží nebo provádět na nich jakékoliv opravy bez vědomí provozu správy **BC TITANIUM**.
- g) Všechny zaměstnance uživatelů stání a dalších zařízení v garážích je nutné prokazatelně informovat o zvýšeném požárním nebezpečí v prostoru garáží a o jejich povinnosti důsledně dodržovat všechny protipožární opatření.
- h) Bližší pokyny k požární ochraně a bezpečnosti jsou uvedeny v kapitole Požární ochrana **BC TITANIUM**, začleněné do tohoto provozního řádu pod článkem 15.

XIV. Pronajímatel neodpovídá za škody na vozidlech a jiném majetku v nich uloženém, které sám nezpůsobil.

Čl.13. Provoz stravování

Provozovatelem restaurace je Pizzerie Tusto. Toto zařízení slouží nejen zaměstnancům firem se sídlem v **BC TITANIUM**.

Čl.14. Bezpečnost na pracovištích

Na pracovištích i ve společných prostorách areálu je nutné dbát všech pravidel a opatření směřujících k požární ochraně, bezpečnosti práce i celkové bezpečnosti provozu **BC TITANIUM**. S ohledem na charakter a koncepci budovy **BC TITANIUM** a počet zaměstnanců v nich pracujících, je povinností všech osob přizpůsobit své chování a jednání těmto skutečnostem, a tak přispět svým podílem k bezporuchovému chodu celého administrativního **BC TITANIUM**.

Nájemníci a návštěvníci jsou povinni především:

- I. Neprovádět žádné zásahy do elektrické instalace a neprovádět rozšiřování elektrického zařízení bez vědomí majitele **BC TITANIUM** a provozu správy **BC TITANIUM**.
- II. Společné prostory (chodby, schodiště) musí být z důvodu požární ochrany stále volné a průchodné. Není dovoleno zde na delší dobu umísťovat nábytek, odpad ani jiné předměty.
- III. V celém objektu a prostorů vnitrobloku **BC TITANIUM** je vyhlášen zákaz kouření s výjimkou provozu pizzerie při respektování jejího provoz. řádu, příp. v prostoru nájemce, který na vlastní náklad vybudoval speciální místnost - kuřárnu.
- IV. Při odstavení vozidel na parkovištích je třeba se řídit dopravními značkami, nezaplňovat volné komunikace, což by v případě havárie, úrazů, požáru apod. zabránilo příjezdu záchranných a požárních vozidel k místu události.
- V. Průchod garáží a parkovací plochou při příchodu do areálu nebo odchodu z něj je zakázán. Za případný úraz nebo způsobení nehody s následnou škodou je odpovědná osoba, která tento zákaz porušila.
- VI. V případě, kdy zaměstnanec jakékoliv firmy utrpí úraz ve společných prostorech **BC TITANIUM** (chodby, schodiště, vstupní hala, venkovní nástupní prostor vyhrazený pro pěší, venkovní komunikace uvnitř **BC TITANIUM**) je nezbytné to ihned ohlásit také vedení provozu správy **BC TITANIUM**. Dodatečné hlášení vzniku úrazu bez jeho bezprostředního oznámení nemůže být akceptováno. Vznik úrazu musí být naprosto průkazný.
- VII. Úrazy, k nimž dojde v prostorách, které jsou ve výlučném užívání právnických nebo podnikajících fyzických osob, včetně pronajatých ploch, řeší jejich vedení ve své pravomoci.
- VIII. Zjištění jakýchkoliv bezpečnostních rizik je třeba hlásit na tel. + 420 607 007 599.

Čl.15. Požární ochrana

Na základě zákona o požární ochraně (zákon č.133/1985 Sb. a jeho novelizací č.186/2006 Sb. a č.267/2006 Sb.) jsou stanoveny povinnosti právnických a podnikajících fyzických osob dislokovaných v objektu **BC TITANIUM**.

Závažnost problematiky požární ochrany je zde umocněna zejména vysokou koncentrací osob a z toho vyplývající problematikou při zajištění jejich rychlé evakuace a dále celkovou rozlohou **BC TITANIUM**.

- I. Požární ochranu ve společných prostorách zajišťuje společnost JRA Management, s.r.o., která je pověřena správou **BC TITANIUM**.

Požární ochranu v prostorách užívaných jednotlivými subjekty zajišťují právnické a podnikající fyzické osoby, které tyto prostory využívají pro svoje podnikatelské aktivity.

- II. Právnické a podnikající fyzické osoby v objektu **BC TITANIUM** jsou povinny:

- Zajišťovat v užívaných prostorách a ve společných prostorách objektů požární ochranu v rozsahu dle platných právních předpisů a technických norem.
- Udržovat trvale volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v objektu **BC TITANIUM** a k věcným prostředkům požární ochrany.
- Označovat pracoviště, zejména pokud jsou na nich vykonávány činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požáry.
- Informovat prokazatelně všechny zaměstnance v rámci školení o požární ochraně o jejich povinnostech při zajišťování požární ochrany a o jejich povinnostech při vzniku požáru, včetně způsobu zajištění rychlé evakuace osob, zařízení a materiálů.
- Zajistit prostřednictvím osoby odborně způsobilé zpracování dokumentace o školení o požární ochraně, v rozsahu podle platných předpisů se zaměřením na konkrétní podmínky a problematiku požární ochrany užívaných prostor a provozovaných činností.
- Zajišťovat užívání veškerých instalovaných spotřebičů podle podmínek stanovených výrobcem.
- Užívat veškeré prostory včetně prostor pronajatých k účelu, ke kterému jsou určeny v souladu s kolaudačním rozhodnutím. O veškerých změnách neprodleně informovat správu areálu. To platí i v případě, pokud dojde k výraznému zvýšení nahodilého požárního zatížení používáním nebo skladováním hořlavých materiálů, které svou velikostí, formou, množstvím nebo podmínkami uložení mohou podstatně zvyšovat intenzitu a šíření případného požáru.
- Kontrolovat pravidelně prostřednictvím osoby odborně způsobilé dodržování předpisů o požární ochraně v užívaných prostorách a zajišťovat odstranění zjištěných nedostatků.
- Zajišťovat uvedení užívaných prostor do nezávadného stavu z hlediska požární ochrany po ukončení pracovní doby, zajistit vypnutí veškerých tepelných spotřebičů.
- Zajistit cvičný požární poplach s evakuací všech zaměstnanců dle příslušných předpisů.
- Informovat všechny zaměstnance o umístění a způsobu použití věcných prostředků určených k likvidaci požáru, dbát na to, aby nebyly poškozovány, anebo zneužívány k účelu, který nesouvisí s likvidací požáru.
- Uhasit vzniklý požár, jestliže to není možné, ohlásit jej způsobem určeným požárními poplachovými směrnici na ohlašovnu požáru (recepce). Každý vznik požáru, i požáru malého rozsahu, k jehož likvidaci nebylo potřebné přivolat jednotku HZS města Brna, musí být neprodleně oznámen na ohlašovnu požáru.

- Nezasahovat do elektrické instalace objektu, neprovádět jakékoliv opravy, změny, provizorní instalace.

III. Zásady prevence PO v prostorách se zvýšeným nebezpečím požáru

a) Prostory s nadměrným množstvím hořlavého materiálu

Jsou to prostory, kde je umístěno větší množství papíru a tiskopisů jako jsou různé archívy, dále sklady hořlavých látek, textilií, umělých hmot, atd.

V těchto místnostech je nutné dodržovat přísný zákaz kouření, používání otevřeného ohně, el. topidel a vařičů. Pro tyto prostory platí i zvláštní předpisy – ČSN pro instalaci el. zařízení.

Proto není povoleno zřizovat různé skladovací prostory v místnostech k těmto účelům neurčených.

b) Prostory s rozložením většího počtu el. spotřebičů

Jsou to prostory počítačů a počítačové sítě, rozmnožoven, zkušeben, dílen atd. V těchto místnostech je nutné dodržovat nepřetěžování zásuvkových obvodů připojováním nadměrného množství spotřebičů. Zamezit možnostem poškozování přírodních kabelů, zásuvek a zástrček. Dále je nutné určit osoby odpovědné za vypnutí všech spotřebičů před odchodem z pracoviště.

Důležité upozornění: Z důvodu přetížení zásuvek označených pro počítačovou síť nesmí být tyto zásuvky použity pro jiné spotřebiče, než pro připojení počítačů do síťového režimu!

K zajištění účinného zásahu požárních jednotek hasičského záchranného sboru v případě vzniku požáru nebo výbuchu trafostanice a dále pro umožnění přístupu zaměstnancům elektropracovišť údržby objektu **BC TITANIUM** za účelem kontrol, běžné údržby a oprav tohoto energetického zařízení areálu je doprovodnými značkami „Zákaz zastavení“ zakázáno zastavování a parkování vozidel všeho druhu v prostoru před touto trafostanicí. Trafostanice je řádně označena a nachází se v prostoru v 1. podzemním podlaží PP. Neuposlechnutí tohoto zákazu bude mít za následek zásah Policie ČR či městské policie s použitím technických uzávěrů kol vozidel (tzv. botiček) nebo jejich odtažení odtažovou službou a pokutováním neukázněných řidičů.

IV. Činnost osob při požáru

- Povinnost hlásit zpozorovaný požár má každá osoba
- Při požáru v budově volejte ohlašovnu požáru (recepce) na tel. + 420 516 116 316 nebo +420 607 007 599.
- Při ohlašování požáru informujte – kdo volá, kde hoří a co hoří
- Požární poplach se vyhláší voláním „hoří“, sirénou a náhradně telefonicky na určená telefonní čísla
- Po vyhlášení požárního poplachu všichni opustí urychleně svá pracoviště a odeberou se do evakuačního prostoru na plochách veřejných komunikací před objektem **BC TITANIUM**, kde vyčkají dalších pokynů.

Při evakuaci je nutno zachovat klid a kázeň!!!

Statutární orgány právnických osob nebo podnikající fyzické osoby se sídlem v objektu **BC TITANIUM** zajistí seznámení všech svých zaměstnanců s obsahem zásad zajištění požární ochrany podle ustanovení tohoto dokumentu. Právnické a fyzické osoby nájemců jsou povinny zajistit respektování stanovené organizace zabezpečení požární ochrany a dodržování povinností nájemců na úsecích požární ochrany, které vymezují jednání jednotlivých subjektů při požáru, zřízení požárních hlídek z řad zaměstnanců a organizaci evakuace zaměstnanců a případných návštěvníků, včetně pohybově omezených osob či tělesně postižených.

Čl.16. Hlášení poruch a závad

- I. Veškeré poruchy a závady, které v budově **BC TITANIUM** a jejich zařízení vzniknou nebo dojde k jejich zjištění, je nezbytné bezprostředně zaznamenat do „Knihy závad“, umístěné v recepci ve vstupní hale. Tato oznámení jsou podkladem k jejich řešení v rámci činnosti provozu správy **BC TITANIUM**.
- II. Závažnější poruchy, kdy by mohlo dojít k ohrožení zdraví, škodě na zařízení nebo požáru, je nutno hlásit na recepci tel.: +420 607 007 599 a v naléhavých případech Správě **BC TITANIUM** tel. +420 608 100 735, 516 116 316.
- III. V mimopracovní době se poruchy a havárie hlásí na recepci, kde zaměstnanec recepce zajistí jejich odstranění, tel.:+ 420 516 116 316 nebo +420 607 007 599.
- IV. Není dovoleno, aby jakékoliv opravy nebo manipulace na instalovaných zařízeních **BC TITANIUM** byly prováděny jinými osobami než zaměstnanci údržby **BC TITANIUM** nebo smluvními firmami správy provozu **BC TITANIUM**. Neodborný zásah může způsobit havárii, požár nebo úraz.
- V. Požadavky právnických osob a podnikajících fyzických osob na úpravy nebo opravy, nesouvisející s běžnou údržbou nebo kontrolou zařízení, je nutno podat písemně Správě **BC TITANIUM**.

Čl.17. Hlášení změn do informačního systému

Vydávání a vrácení přístupových karet, klíčů ze systému generálního klíče budovy a veškeré záznamy či změny provádí výlučně správa **BC TITANIUM**. Pokud se stane, že právnícká osoba nebo podnikající fyzická osoba bude ve stávajících prostorách podnikat ještě pod dalšími názvy firem, je nutné tyto skutečnosti neprodleně oznámit, aby informace podávané službou na recepci byly vždy aktuální.

Čl.18. Podatelna

- I. Podatelna je umístěná ve vstupní hale na recepci.
- II. Při používání služeb společné podatelny je nutné v poštovním styku používat PSČ 602 00. Listovní zásilky bude příjemce ze své schránky vyzvedávat u zaměstnance recepce, stejně tak doporučené zásilky a balíky, které pak zaměstnanec recepce vydá oproti podpisu v evidenční knize. Poštovní podatelna nemůže přebírat zásilky určené do vlastních rukou.
- III. Zásilky určené k odeslání je nutné, aby ještě týž den byly odeslány, předat do 13:00h řádně zabalené a ofrankované.
- IV. Využívání služeb poštovní podatelny je sjednáno v rámci uzavření Smlouvy o nájmu nebytových prostor.
- V. Provozní doba podatelny je v pracovních dnech od 7:00 do 19:00 hod.
- VI. Podatelna nepřijme k odeslání podání hromadné (50 a více ks stejných rozměrů a váhy) či reklamní korespondence.

Čl.19. Likvidace odpadů

Uživatelé jednotlivých prostor ukládají vznikající směsný komunální odpad do odpadkových košů. Odpadkové koše jsou v rámci běžného úklidu vyprazdňovány do kontejnerů umístěných v areálu **BC TITANIUM**.

Z důvodu třídění odpadu na směsný komunální odpad, papír, plasty (PET lahve) a sklo mají jednotliví uživatelé prostor **BC TITANIUM** povinnost třídit odpad do odpadkových košů k tomu účelu určených. Produkuje-li uživatelé jednotlivých prostor jiný odpad, než který lze označit ve smyslu zákona č.185/2001 Sb. v aktuálním znění jako komunální (např. baterie a akumulátory, nepotřebný nábytek,

díly kancelářské techniky apod.), jsou povinni zajistit jeho likvidaci. Jeho skladování není možné v prostorech **BC TITANIUM**.

Čl.20. Pokyny pro případ hrozby ohrožení – anonymní telefonát

Hrozba ohrožení bývá zpravidla oznámena anonymním telefonátem nebo přímým sdělením pachatele přítomné osobě.

V případě vzniku takové situace je nutno okamžitě informovat:

- **Přímého nadřízeného**
- **POLICII ČR na tel.č. 158, event. na tísňové lince 112**
- **Hlavní recepci BC TITANIUM na tel. č. + 420 607 007 599**
- **Vedoucího provozu správy BC TITANIUM tel. č. + 420 608 100 735**

Vedoucí zaměstnanec firmy, které se případ ohrožení týká, vydá pokyny pro další činnost zaměstnanců- Důrazně zamezí vzniku a šíření paniky!!!

V případě nutnosti vyklizení budovy bude postupováno podle požárního evakuačního plánu.

Čl.21. Závěrečná ustanovení

- I. Statutární orgány právnických osob a podnikající fyzické osoby nebo jejich odpovědní zástupci se sídlem v objektu **BC TITANIUM** zajistí neprodleně v rámci své působnosti a pracovního pořádku seznámení všech zaměstnanců s celým provozním řádem, přičemž odpovídají za jeho dodržení.
- II. Nájemníci budou včas a průběžně informováni o všech změnách a důležitých skutečnostech v režimu areálu, které nejsou uvedeny v tomto Provozním řádu, ale jsou významné pro jeho řádný, nerušený a bezpečný provoz.
- III. Provozní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho vydání.

V Brně dne 15. června 2015

Za JRA Estate, a.s.

Za správu
Business Complex TITANIUM
JRA Management, s.r.o.

Ing. Petr Šáda

Ing. Kateřina Smékalová