



PROVOZNÍ A TECHNICKÝ ŘÁD



Obchodní a administrativní centrum Brno, Vídeňská 815/89a

Obsah:

I. Úvod:	3
II. Důležité kontakty:	3
III. Popis Objektu	5
IV. Provozní doba Obchodního centra	6
V. Otevírací doba Obchodního centra	6
VI. Práva a povinnosti Nájemců	7
VII. Návštěvní řád	9
VIII. Provozní řád parkoviště	12
IX. Odpadové hospodářství	14
X. Požární ochrana a bezpečnost práce	15
XI. Technické parametry budovy a zařízení	18
XII. Závěrečná ustanovení	19

I. Úvod:

Tento Provozní a technický řád stanovuje podmínky pohybu a činnosti jednotlivých subjektů nacházejících se v prostoru celého objektu Obchodního a Administrativního centra Vídeňská 815/89a, Brno-střed-Štýřice, včetně parkových ploch a parkovacích ploch situovaných vně i uvnitř centra (dále jen „**Objekt**“).

Provozní a technický řád je závazným dokumentem vytvořeným Správou Objektu a je schválen vlastníkem Objektu. Jeho porušení může vést k okamžitému vykazání osoby z prostoru Objektu.

Správa Objektu a vlastník Objektu si vyhrazují právo podniknout patřičné právní kroky na ochranu majetku svého, svých návštěvníků a nájemců, pokud by takové konání některého subjektu vedlo k jejich újmě.

Tento Provozní a technický řád je doplňuje nájemní smlouvy uzavírané na pronájem jakýchkoli vnitřních či vnějších prostor tvořících Objekt.

Provozní a technický řád je závazný pro všechny nájemce a ostatní uživatele Objekt, kteří se zavazují zajistit, aby jejich zaměstnanci, spolupracovníci, externisté, návštěvy, obchodní partneři či dodavatelé (dále jen „**Nájemce**“) tento Provozní a technický řád dodržovali.

Vlastník Objektu si vyhrazuje právo tento Provozní a technický řád kdykoli měnit s tím, že jeho aktualizace budou uveřejněny emailem, doporučenou poštou či osobním předáním nebo uveřejněním na www.centrumvidenska.cz).

Provozní a technický řád stanovuje pravidla pro pohyb a činnost Nájemce v Objektu i vně Objektu. V případě rozporu Nájemní smlouvy a tohoto Provozního a technického řádu, bude převažovat znění nájemní smlouvy.

II. Důležité kontakty:

Tísňová volání:

Jednotné evropské číslo tísňového volání	112
Hasiči	150
Záchranná služba	155
Policie ČR	158
Městská policie	156

První pomoc:

Úrazová nemocnice, Ponávka 6, Brno	545 538 538
Dětská nemocnice Brno, Černopolní 9	532 234 935

PROVOZNÍ A TECHNICKÝ ŘÁD

Úrazová nemocnice, Ponávka 6 545 538 421

Poruchové služby:

Poruchová služba vodáren a kanalizací 543 212 537

Hlášení poruch v dodávce elektřiny 800 225 577

Poruchová služba v dodávce plynu 1239

Brněnské komunikace 543 424 421

Poruchy veřejného osvětlení 800 100 312

Údržba Objektu:

Miroslav Hudeček, Technik Správy Objektu, RVW Facility s.r.o. 603 339 425

e-mail: miroslav.hudecek@rvw.cz

Správa Objektu:

Petr Jelínek, Technický manažer, PQ Asset Management, s.r.o. 602 704 282

e-mail: petr.jelinek@pqam.cz

Štěpánka Knittl, Obchodní správce objektu, CBRE s.r.o. 603 879 382

e-mail: stepanka.knittel@cbre.com

Radek Sojka, Provozní správce, CBRE s.r.o. 725 459 238

e-mail: radek.sojka@cbre.com

Úklid Objektu:

Karel Košťál 736 145 858

e-mail: karko-facility@seznam.cz

Ostraha Objektu:

Michal Vaněk, Mark2 Corporation Czech a.s. 720 052 961

e-mail: M.Vanek@m2c.eu

Likvidace a svoz odpadu:

Michal Míček, dispečink, Marius Pedersen a.s. 730 809 980

e-mail: michal.micek@mariuspedersen.cz

Eliška Hrnčířová, příjem zakázek, Marius Pedersen a.s. 730 809 966

e-mail: eliska.hrnairova@mariuspedersen.cz

III. Popis Objektu

Administrativní budova

Částečně dvoupodlažní a částečně čtyřpodlažní administrativní budova ze železobetonového monolitického skeletu je situována v západní části Objektu, s hlavním vstupem z ulice Vídeňská. Budovou prochází obchodní pasáž, v 1.NP jsou situovány obchodní jednotky a restaurace. Ve 2.-4.NP budovy jsou převážně kancelářské jednotky se vstupem ze společných centrálních chodeb, ze kterých jsou dále vstupy do denních místností s kuchyňkami, společných sociálních zařízení a úklidových místností. Z 1.NP prochází na střechu budovy hlavní železobetonové schodiště, 1. a 2.NP jsou dále propojeny vedlejším ocelovým schodištěm, obě schodiště slouží jako úniková. V souběhu s hlavním schodištěm jsou situovány 2 osobní neevakuační výtahy. Na střeše budovy jsou umístěny strojovny výtahů a telekomunikační zařízení.

Obchodní centrum

Druhou část Objektu tvoří podsklepená jednopodlažní prodejní hala – Obchodní centrum. V 1.NP je situována obchodní galerie s pasáží se třemi hlavními vstupy – pasáž propojující vstupy z ulic Strážní z jižní strany a ulice Vsetínská ze severní strany, na kterou kolmo navazuje rameno pasáže procházející administrativní budovou se vstupem z ulice Vídeňská. Všechny hlavní vstupy jsou opatřeny automatickým dveřním systémem. Obchodní pasáž umožňuje vstup do obchodních jednotek, restaurace, zázemí Objektu a hypermarketu, který zaujímá největší plochu prodejní haly. Ve vestibulu pasáže je umístěna malá kavárna.

V zázemí 1.PP a 1.NP Obchodního centra jsou umístěny převážně sklady a strojovny a technické místnosti pro provoz technologických zařízení – tj. ústředny požární elektronické signalizace, strojovny VZT a chlazení, rozvodna NN, strojovna SHZ, záložní dieselagregát, trafostanice, výměňková stanice atd. V 1.PP jsou dále umístěny sociální zařízení pro zákazníky, zázemí obchodních jednotek a odpadový dvůr pro ukládání tříděného odpadu. Na střeše prodejní haly jsou umístěna zařízení VZT, chlazení, ZOKT a splitové chladicí jednotky.

Příjezd vozidel do Objektu

Převážnou část prostoru 1.PP zaujímá kryté nehlídané parkoviště s kapacitou cca 350 parkovacích míst. Vjezd vozidel do parkoviště je umožněn vjezdem přes vjezdovou závoru z ulice Strážní. Vstup z parkoviště do Objektu je návštěvníkům umožněn po železo-betonovém schodišti mezi 1.PP a 1.NP, třemi osobními výtahy, případně po šikmé přístupové rampě. Z ulice Strážní je umožněn vjezd i na venkovní nehlídané parkoviště s kapacitou cca 110 parkovacích míst.

Příjezd vozidel do zásobovacího dvora v úrovni 1.NP v zadní části Objektu je zajištěn po zásobovací rampě s vjezdem ze západní části ul. Vsetínská. Příjezd vozidlům zajišťujících svoz komunálního odpadu je umožněn vjezdem ze západní části ulice Vsetínská a dále pak v souběhu s její severní větví k vjezdu do odpadového dvora.

IV. Provozní doba Obchodního centra

Provozní doba retailové části obchodního centra jsou časové úseky (včetně před a po otevírací době), které jsou určeny k doplňování skladů, úklidu a nutným opravám, kdy jsou zaměstnanci nájemců a nájemci oprávněni se pohybovat v centru bez zvláštního povolení správy centra. V tuto dobu je však nájemcům zakázáno pohybovat se v prostorech, které nepotřebují pro výkon své činnosti. Maximálně tedy nejkratší cestou k nákladovým rampám, odpadovému hospodářství a zpět k své nájemní jednotce tak, aby co nejméně narušovali prostory centra.

Doba určená pro zásobování provozoven:

Po-Ne od 7:00 do 9:00 hod. a od 20:00 do 22:00 hod.

V. Otevírací doba Obchodního centra

Pronajímatel stanovuje otevírací dobu centra pro zákazníky v časovém rozmezí:

Hypermarket:	Po – Ne	7:00 – 20:00 hod.
Restaurace:	Po – Ne	individuálně v časovém rozmezí 9:00 – 21:00 hod.
Obchodní jednotky v pasáži:	Po – Ne	individuálně v časovém rozmezí 8:00 – 20:00 hod.

Výjimku z otevírací doby tvoří následující dny státních svátků, kdy je Obchodní centrum pro veřejnost uzavřeno:

- a) 1. leden – Den obnovy samostatného českého státu a Nový rok,
- b) Velikonoční pondělí,
- c) 8. květen – Den vítězství,
- d) 28. září – Den české státnosti,
- e) 28. října – Den vzniku samostatného československého státu,
- f) 24. prosince – Štědrý den (omezená otevírací doba),
- g) 25. a 26. prosince – 1. a 2. svátek vánoční.

Nájemci jsou povinni dodržovat otevírací dobu, která je stanovena v Nájemní smlouvě.

Případné změny otevírací doby jsou možné například v důsledku nenadálých mimořádných událostí a jsou stanoveny Správou Objektu. Nájemci jsou povinni takové změny akceptovat.

Odlišná otevírací doba může být stanovena u Nájemců, kteří se liší podstatou nabízených služeb, a odlišná otevírací doba je pro tento sortiment výrobků a služeb na trhu obvyklá. Jedná se zejména o hypermarket, banky, cestovní kanceláře, kina, herny a jiné.

VI. Práva a povinnosti Nájemců

Všichni Nájemci jsou povinni dodržovat podmínky svých nájemních smluv a užívat Objekt pouze v rozsahu jejich nájemní smlouvy.

Nájemci smí užívat společné prostory Objektu jen v takové míře, která je nezbytně nutná k tomu, aby mohli nerušeně vstupovat do jimi výhradně užívaných nájemních prostor a odcházet z nich a nerušeně tyto prostory užívat.

Nájemci jsou oprávněni používat společné části v souladu s jejich vymezeným účelem, aniž by přitom porušovali práva ostatních Nájemců a uživatelů.

Nájemci jsou povinni počínat si tak, aby v důsledku jejich činnosti v Objektu nebyli rušeni ostatní Nájemci Objektu zejména hlukem, vibracemi, zápachem, kouřem či jinak neomezovali sjednané užívání prostor Objektu ostatními Nájemci.

Nájemci se zavazují své činnosti provádět tak, aby jiní Nájemci nedocházeli k újmě ve svém podnikání.

Nájemci jsou povinni nerušit návštěvníky Objektu v prostorách určených pro veřejnost.

Žádnou část Objektu nelze využívat pro ubytování přes noc.

Nájemce se zavazuje provozovat svoji nájemní jednotku v souladu se všemi zákony, právními předpisy a nařízeními orgánů veřejné správy souvisejících s jeho oborem podnikání a jeho nájemní jednotkou; pokud tak nebude činit, přebírá veškerou odpovědnost za takové porušení.

Nájemce má zakázáno používat takové prostředky či zařízení, které by ohrožovaly jeho zaměstnance, návštěvníky či jiné osoby nacházející se v prostorách Objektu; jedná se například o používání otevřeného ohně nebo jiného zdroje zapálení, o pyrotechniku, nebezpečné stroje či zařízení neschválené Správou Objektu či nezpůsobilé k provozu v uzavřených prostorách Objektu.

Je zakázáno donášet do prostor Objektu nebezpečné nebo hořlavé látky či předměty, výbušniny, jakékoli zbraně a střelivo; za porušení tohoto zákazu Nájemcem odpovídá v plné míře Nájemce a on ponese veškerou odpovědnost za případné škody;

Nájemce se zavazuje jednat slušně a zdržet se vůči lidem či jiným živým tvorům jakéhokoli fyzického násilí a vyvarovat se morálně nepřijatelného chování; v případě porušení tohoto závazku se Nájemce vystavuje nebezpečí ukončení nájmu a/nebo jiného postihu ze strany Správy Objektu a vlastníka Objektu nebo orgánů veřejné správy.

Nájemci nejsou oprávněni odkládat ve společných prostorách jakékoliv předměty. V prostorách výhradně užívaných Nájemci mohou Nájemci odkládat jen takové předměty, jejichž přítomnosti v prostorách není v rozporu s účelem užívání prostor podle jejich platné nájemní smlouvy.

PROVOZNÍ A TECHNICKÝ ŘÁD

Je zakázáno připravovat potraviny mimo prostor k tomu určených, výjimku může povolit Správa Objektu.

Nájemce musí strpět činnosti spojené s hubením škůdců.

Mimo psů-průvodců se nesmí v prostoru Objektu vyskytovat žádná jiná zvířata s výjimkou těch, která jsou po celou dobu nesena v ruce nebo v tašce, vždy ale tak, aby nedošlo ke konfliktu s návštěvníky nebo personálem Objektu, Správa Objektu může udělit výjimku pro jednotlivý případ.

Nastěhování, vystěhování či jiné práce v nájemní jednotce se mohou dít jen po předchozím písemném souhlasu Správy Objektu (Nájemce má povinnost oznámit každý takový plánovaný záměr Správě Objektu min. 14 dnů předem).

V prostorách celého Objektu i v obslužných prostorách je zakázáno kouřit.

Nájemce se zavazuje umožnit vstup do své nájemní jednotky Správě Objektu nebo osobě pověřené Správou Objektu, Údržbě Objektu, Ostraze Objektu, úklidové službě, firmám provádějící revize, servis či opravy zařízení, a to kdykoliv o to bude požádán.

V případě pojistné události je zapotřebí o případu do všech detailů informovat Správu Objektu na telefonním čísle uvedeném výše v sekci Kontakty.

Nájemce je v záležitostech týkajících se provozu Objektu povinen řídit se příslušnými pokyny vlastníka nebo Správy Objektu.

Veškeré přístupové klíče/karty/čipy jsou nepřenositelné a určeny pouze pro zaměstnance společností mající provozovnu v Objektu. Je zakázáno přístupové prostředky poskytovat, byť dočasně, třetím osobám. Veškeré škody způsobené neoprávněným použitím přístupového prostředku jdou plně k náhradě osobě - firmě, která toto zneužití dopustila.

Nájemce nesmí jakkoli manipulovat, zakrývat nebo jinak omezovat funkci bezpečnostního nebo požárně bezpečnostního zařízení Objektu.

Nájemci je zakázáno bez písemného souhlasu Správy Objektu jakkoli manipulovat s Objektovými technologiemi umístěnými v jeho nájemní jednotce či jinde v Objektu. Nerespektování tohoto nařízení jde k tíži Nájemce poté, co by Správa Objektu musela provést nápravu do původního stavu.

Instalace elektrospotřebičů do nájemní jednotky je povolena pouze na základě souhlasu Správy Objektu, příslušné elektro-revize těchto zařízení zajišťuje Nájemce na své náklady a odpovědnost, rovněž je Nájemce povinen jednou ročně předložit Správě Objektu protokol o odborném provedení elektro-revizí spotřebičů a volných přívodů umístěných v prostorách nájemní jednotky.

Nájemce musí neprodleně informovat Správu Objektu o poruše nebo odpojení požárního zabezpečovacího zařízení jako jsou SHZ, EPS, Evakuační rozhlas či SOZ (samočinné odvětrávací zařízení pro odvod tepla a kouře) atd.

Za ztrátu či odcizení či poškození vnesených předmětů Nájemců nenese pronajímatel odpovědnost, pokud toto odcizení, poškození či ztrátu nezavinil. Pronajímatel Objektu nehradí škody vzniklé v nájemních prostorách jednotlivých Nájemců, ani škody vzniklé ztrátou předmětů z těchto prostor, s výjimkou náhrady škody vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

V případě, že vznikne škoda na pronajatých prostorách nebo na budovách nebo jejich zařízení v důsledku jednání zaměstnance, návštěvníka, dodavatele či dalších osob, jejichž vstup do Nájemce odsouhlasí, je příslušný Nájemce povinen nahlásit takovou škodu neprodleně pronajímateli.

Každý Nájemce zajistí, aby osoby přítomné v jeho prostorách odkládaly své věci pouze na místě k tomu určeném v rámci pronajatých prostor Nájemce.

Každý Nájemce je povinen zajišťovat úklid a údržbu svých pronajatých prostor, není-li dohodnuto jinak v příslušné nájemní smlouvě.

V případě prací souvisejících s úklidem a údržbou či opravami i úpravami jím pronajatých prostor zajistí každý Nájemce, aby svým počínáním nerušil ostatní Nájemce a zajistí provedení takových prací, pokud tomu nebrání vážné důvody, mimo oficiálně stanovenou pracovní dobu určenou pro Objekt, která je 7:00 – 22:00 hodin.

Práce nerušící ostatní Nájemce, lze provádět v pracovní době.

Správa Objektu:

O jakémkoliv písemné povolení od Správy Objektu je možné požádat prostřednictvím e-mailové pošty na kontaktech uvedených výše.

Správa Objektu je povinna se vyjádřit do 3 pracovních dnů od podání žádosti; urgentní žádosti se řeší individuálně s ohledem na charakter žádosti a technické a provozní možnosti.

VII. Návštěvní řád

Návštěvní řád Obchodního a administrativního centra Vídeňská 815/89a, Brno-střed-Štýřice, je přístupný k nahlédnutí všem Nájemcům a osobám, které jsou návštěvou Nájemce.

Návštěvní řád Obchodního a administrativního centra je součástí Provozního a technického řádu Obchodního a administrativního centra a je závazný pro všechny návštěvníky, Nájemce, zaměstnance Nájemců a jejich návštěvy.

Práva a povinnosti Návštěvníka:

Jsou zakázána veškerá jednání, která jsou v rozporu s právními předpisy ČR a s principy dobrých mravů, zejména je zakázáno používat fyzické síly, neslušných výrazů a gest nebo výrazů či jiných projevů hanobících rasu, náboženství nebo etnikum, v jejichž důsledku by

PROVOZNÍ A TECHNICKÝ ŘÁD

mohlo dojít k výtržnostem nebo by se mohly dotknout ostatních návštěvníků nebo rušit jejich klid, fyzicky či ústně napadat či obtěžovat, vyhrožovat jakékoliv osobě.

Je zakázáno požívání alkoholických nápojů a kouření v celém objektu.

Je zakázán vstup pod vlivem alkoholu a omamných, návykových či psychotropních látek, též jejich vnášení či distribuce.

Vstup se zvířaty je zakázán vyjma asistenčních psů. Malá plemena mohou být nesena v ruce nebo tašce.

Vstup s jízdními koly je povolen pouze za účelem servisu nebo reklamace v k tomu určených nájemních jednotkách (jsou-li umístěny). Jízdní kolo musí být vždy vedeno.

Z bezpečnostních důvodů je zakázána jízda na kolečkových bruslích, koloběžkách, skateboardech apod.

Je zakázáno vstupovat se střelnými zbraněmi nebo podobnými předměty s výjimkou státních a komunálních policejních složek.

Sezení je povoleno jen na k tomu určených lavičkách či pohovkách. Ležení je zakázáno.

Je zakázáno obtěžování zákazníků, žebrání a zbytečné pobývání v prostorách Objektu.

Je zakázáno nechávat nákupní vozíky volně mimo vyhrazené kóje.

Je zakázán vstup s jedovatými, znečišťujícími, zapáchajícími nebo nebezpečnými látkami.

Je zakázáno používání otevřeného ohně.

Není povoleno provozování jakékoliv propagační či výtvarné činnosti bez souhlasu vlastníka či Správy Objektu.

Jakákoliv manipulace s majetkem vlastníka nebo Nájemců není povolena bez jejich souhlasu.

Je zakázáno umísťovat bez povolení Správy Objektu letáky a samolepky na svislé či vodorovné konstrukce a povrchy Objektu nebo na jiné prostory Objektu, ať interiéru nebo v exteriéru.

Je zakázáno provozování hlasité hudby, zpěvu nebo vystoupení bez souhlasu Správy Objektu.

Svévolné znečišťování, poškozování nebo zneužívání zařízení Objektu a společných prostor jako jsou toalety, sanitární místnosti apod. budou stíhány dle přestupkového zákona a bude požadována náhrada škody.

Je zakázáno jakékoliv organizované shromažďování nepřiměřeného počtu lidí v Objektu nepovolené Správou Objektu.

Je zakázáno odkládat či uvazovat na pozemku Objektu zvířata bez ochranného košíku.

Je zakázáno fotografovat či filmovat ve všech prostorách Objektu bez písemného souhlasu Správy Objektu vyjma pořizování fotografií či videí pro striktně osobní účely.

Návštěvník nesmí jakkoli manipulovat, zakrývat či jinak omezovat funkci požárního či bezpečnostního zařízení Objektu.

PROVOZNÍ A TECHNICKÝ ŘÁD

Každý Návštěvník je oprávněn používat společné části Objektu, např. pasáž, a společná zařízení, např. vstupní dveře, nouzové východy, chodby, ale i venkovní i vnitřní parkoviště a příjezdové komunikace.

Návštěvník nemá povoleno vykonávat různé aktivity bez souhlasu Správy Objektu, jedná se např. o pořádání hudebních produkcí, charitativních akcí, sbírek, podomního prodeje, rozdávání prospektů či reklamních průzkumů.

Bez předchozí smlouvy se Správou Objektu je zakázáno parkování vozidel, která evidentně nesou reklamu za účelem prodeje nebo propagaci jiného druhu.

Návštěvník nebude od Správy Objektu požadovat žádná nápravná opatření, pokud bude Návštěvník zvažovat na základě skutečného jednání nebo ze zákona podání stížností z důvodu rušení způsobeného jiným Návštěvníkem, Nájemci nebo třetí stranou. V takovém případě bude Návštěvník jednat přímo s dotýčnou osobou.

Návštěvníkovi je zakázáno jakkoli manipulovat s technologiemi umístěnými v Objektu. Nerespektování tohoto nařízení a veškeré důsledky a náklady z tohoto porušení plynoucí jdou k tíži Návštěvníka.

Návštěvník má zakázáno donášet a používat takové prostředky či zařízení, které by ohrožovaly jiné Návštěvníky či osoby nacházející se v prostorách Objektu. Jedná se například o otevřené používání ohně, o pyrotechniku, nebezpečné stroje či zařízení.

Je zakázáno donášet do prostor Objektu nebezpečné nebo hořlavé látky či předměty, výbušniny, jakékoli zbraně a střelivo. Za porušení tohoto zákazu Návštěvník odpovídá v plné míře a ponese veškerou odpovědnost za případné škody.

Každý Návštěvník se zavazuje jednat slušně a zdržet se vůči lidem či jiným živým tvorům jakéhokoli fyzického násilí a vyvarovat se morálně nepřijatelného chování. V případě porušení tohoto závazku se Návštěvník vystavuje nebezpečí vykázaní z prostor Objektu a trestního postihu ze strany Správy a vlastníka Objektu.

Návštěvník je povinen řídit se pokyny pracovníků Ostrahy Objektu nebo personálu Objektu v případě nebezpečí požáru, evakuace Objektu či jiného nebezpečí.

Návštěvník je povinen ihned a neprodleně informovat pochůzkovou Ostrahu Objektu o jakémkoli narušení dobrých mravů, o páchání trestné činnosti či o jiném nebezpečí pro ostatní návštěvníky či personál Objektu nebo pro jiné osoby.

Prostor k sezení v prostoru u restaurací, občerstvení či kaváren je určen pouze ke konzumaci jídel zde zakoupených.

Správa Objektu si vyhrazuje právo vykázat z prostor Objektu ty Návštěvníky, kteří hrubě porušují dobré mravy, páchají přestupky nebo trestnou činnost, žebrají, pobývají v Objektu neadekvátně dlouho dobu či jinak obtěžují ostatní návštěvníky či personál Nájemců.

VIII. Provozní řád parkoviště

Rozsah platnosti

Speciální vozidla (např. odtahová, vybavená nakládacími mechanizmy, reklamní atd.), mohou na parkoviště vjíždět pouze s písemným povolením Správy centra, bezpečnostní služby centra či obsluhy parkoviště.

Vozidlům je povoleno parkovat pouze na místech k tomu určených, tj. vyznačených vodorovným značením na ploše parkoviště.

Za chybné parkování bude obsluhou parkoviště považováno (i krátkodobé) odstavení vozidla nad vodorovným značením, parkování v rozporu se svislým dopravním značením, ve vjezdech, výjezdech, místech pravomocně označených (i přenosným značením) nebo na vyhrazených plochách (k vyhrazeným plochám náleží parkovací místa vyhrazená pro vozidla invalidních spoluobčanů). Vozidla invalidů (tělesně postižených) se pro účely tohoto provozního řádu rozumí pouze vozidla označená v souladu s Vyhláškou č. 294/2015 Sb. Výjimky z tohoto ustanovení nejsou ve vyhlášce uvedeny.

Za poškození vjezdové či výjezdové závory je plně odpovědný viník, který bude mít povinnost uhradit skutečně vzniklou škodu.

Rychlost automobilů po celé ploše parkoviště je omezena na max. 10 km/hod.

Uživatelé jsou povinni informovat obsluhu parkoviště o všech mimořádných událostech v parkovišti (dopravní nehody, zranění, způsobené škody na zařízení parkoviště apod.).

Protizákonné jednání vůči uživatelům parkoviště centra řeší na základě oznámení postižených, prostřednictvím Správy centra či bezpečnostní služby centra, Policie ČR a ostatní orgány činné v trestním řízení.

Vozidla překážející provozu na parkovišti nebo vozidla, která jsou odstavena v rozporu s tímto Provozním řádem parkoviště, budou na náklady majitelů těchto vozidel odtahována z prostor parkoviště Centra.

Na parkovišti zároveň platí Návštěvní řád Obchodního a administrativního centra.

V prostorách parkoviště Obchodního a administrativního centra je zakázáno:

Provádět údržbu a opravy vozidel, včetně doplňování provozních tekutin.

Mýt nebo čistit vnitřek vozidla, karosérie a motory parkujících vozidel.

Jakkoliv znečišťovat parkovací plochy nedopalky cigaret, blátem z vozidel, výkaly či odpadky.

Poškozovat prostor parkoviště a zařízení provozovatele na parkovišti instalovaná.

PROVOZNÍ A TECHNICKÝ ŘÁD

Žebrat, provádět jakékoli taneční, eskamotérské, hudební nebo pěvecké produkce, provozovat jakékoli další zábavní aktivity, včetně sázek, loterii nebo hazardních her.

Provozovat stánkový nebo pochůzkový prodej bez písemného povolení schváleného Správou centra, provádět dealerské činnosti a veškeré činnosti politického, shromažďovacího či manifestačního charakteru včetně dobročinných akcí bez písemného souhlasu vedení centra. Dále se na parkovišti zakazuje umístování letáků, transparentů, hesel, výzev apod. a to i připevněných na karoserie parkujících vozidel.

Fotografovat, filmovat nebo pořizovat videozáznamy.

Provozovat cvičné jízdy autoškol.

Pohybovat se podnapilým osobám nebo osobám pod vlivem omamných a psychotropních látek snižujících pozornost.

Setrvávat v zaparkovaných vozidlech po dobu delší než nezbytně nutnou. Ostraha je, uzná-li to za vhodné, oprávněna od těchto osob požadovat vysvětlení.

Jezdit na kolech, koloběžkách, kolečkových bruslích, skateboardech či na jiných prostředcích (např. motokárách).

Nechat bez dozoru malé děti či nechat volně pobíhat zvířata (např. psy bez vodítka, náhubku).

Evakuace osob

Při vyhlášení evakuace jsou všechny osoby přítomné na parkovišti, včetně uživatelů, povinny podřídit se příkazům zásahových (respektive bezpečnostních) sborů, Správy Objektu, obsluhy parkoviště či bezpečnostní služby centra.

Škody způsobené na parkovištích

Všechny škody jak na vozidlech, tak na zařízení Objektu je nutné ohlásit ostraze a Správě Objektu okamžitě po jejich zjištění, a to vždy, než vozidlo opustí parkovací stání nebo místo nehody. Po opuštění parkovacího stání a místa nehody bez předchozího nahlášení škody poškozeným ostraze a Správě Objektu zaniká právo majitele na případnou náhradu škody na majiteli ani Správě Objektu.

Pronájematel tímto pro vyloučení veškerých pochybností určuje, že na provoz vozidel po všech parkovacích plochách (bez ohledu na to, jestli se jedná o vnitřní či venkovní či jinak označenou parkovací plochu)) se budou vztahovat stejná pravidla jako na provoz vozidel na pozemních komunikacích (tj. zákon č. 361/2000 Sb., o silničním provozu, v platném znění, a související předpisy)

Správa Objektu neodpovídá za škody, způsobené odcizením předmětů volně položených v automobilu, nepatřící k příslušenství vozidla.

Za bezpečnost spolucestujících při jejich přítomnosti v garážích odpovídá řidič.

Správa objektu upozorňuje veškeré uživatele parkoviště (tj. veškerých parkovacích ploch bez ohledu na to, jestli se jedná o vnitřní či venkovní či jinak označenou parkovací plochu), že navzdory umístění závorového systému se nejedná o hlídané parkoviště (není zde bezpečnostní služba ani 100% pokrytí parkoviště kamerovým systémem), neboť závory mají pouze zamezit vjezdu neoprávněných uživatelů/vozidel. Z výše uvedených důvodů Vlastník objektu (v rozsahu maximálně povoleném kogentními ustanoveními občanského zákoníku) nepřebírá odpovědnost za poškození, ztrátu, odcizení či zničení odloženého dopravního prostředku či jeho příslušenství (nebo věcí ve vozidlech umístěných).

IX. Odpadové hospodářství

(pravidla pro sběr, separaci a odvoz odpadů)

Povinností všech Nájemců Obchodně administrativního centra je odpad třídit.

Pro sběr, shromažďování a odvoz komunálního odpadu je pro potřeby Nájemců v 1.PP Objektu určen odpadový dvůr a pro separaci odpadů jsou zde (v rozsahu a v souladu se zákonem 185/2001 a obecně závaznou vyhláškou č. 1/2013, o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu vznikajícího na území statutárního města Brna) umístěny odpadové nádoby na tříděný odpad:

- Směsný odpad – černé kontejnery
- Papír a lepenka – modré kontejnery
- Sklo – zelené kontejnery
- Plasty – žluté kontejnery (jsou-li ve sběrném dvoře k dispozici)

Každý Nájemce je odpovědný za třídění vlastního odpadu do těchto kategorií v souladu se zákonem 185/2001 v platném znění a příslušných vyhlášek a jeho uložení do příslušných nádob. Nájemci si budou dopravovat odpad z jimi užívanými prostor až do odpadového dvora.

Úklid, svoz a likvidaci odpadů ze společných prostor Objektu zajistí Správa Objektu.

Správa Objektu zajistí pravidelný odvoz tohoto odpadu.

Veškerý komunální odpad Nájemci sváží v uzavřených a zavázaných plastových pytlích tak, aby bylo zamezeno vysypání odpadu či unikání zápachu.

K dopravě odpadu je zakázáno při pohybu po Objektu používat manipulační vozíky a jinou mechanizaci s vnějšími projevy hluku. Jakákoliv použitá mechanizace a manipulační technika nesmí poškozovat podlahy ani jiné části Objektu, použitá kolečka nebo bandáže musí být pryžová, preferovaně ze světlé pryže. Je přísně zakázáno smýkání nádob nebo pytlů s odpadem v rámci celého Objektu.

Jakýkoliv další druh komunálního odpadu produkováný Nájemci bude Nájemci tříděn do PE pytlů a následně bude odvážen do prostoru odpadového hospodářství (tedy výše uvedené se netýká nebezpečného odpadu, který si každý Nájemce likviduje sám). Nájemci jsou povinni

informovat Správu Objektu o charakteru takového odpadu, o způsobu zajištění jeho likvidace a jsou povinni se řídit omezeními a opatřeními vydanými Správou Objektu při nakládání s takovými odpady v Objektu. Nájemce je povinen oznámit Správě Objektu jméno firmy nebo osob odpovědných za likvidaci tohoto odpadu.

Nájemci napojení na tukovou kanalizaci jsou zodpovědní za údržbu této kanalizace, pravidelné prohlídky, odvoz a likvidaci kalů, tuků, olejů atd. Tito Nájemci předloží Správě Objektu příslušný provozní řád tukové kanalizace.

V případě většího předpokládaného množství odpadu nad rámec běžného kancelářského nebo obchodního provozu (krabice a materiály po stěhování atd.) si Nájemce se Správou Objektu dohodne za úplaty individuální odvoz.

Příjezd vozidlům zajišťujících svoz komunálního odpadu je umožněn vjezdem ze západní části ulice Vsetínská a dále pak v souběhu s její severní větví k vjezdu do odpadového dvoru.

Nájemce hypermarketu třídí a ukládá odpady ve své nájemní jednotce, kde k tomu vytvoří odpovídající podmínky a provozuje vlastní odpadové hospodářství. Vývoz odpadu zajistí výhradně přes zásobovací rampu a dále výjezdem do ulice Vsetínská.

X. Požární ochrana a bezpečnost práce

Požární ochrana

Na základě Zákona o požární ochraně č.133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a na základě Vyhlášky MVČR č. 246/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů je uživatel povinen dodržovat zásady protipožární ochrany a prevence.

Základním předpokladem požární bezpečnosti je v udržování pořádku na pracovišti a přístupu k hasicím přístrojům, požárním hydrantům a tlačítkům hlásičů požárů. Nutností je zachovávat volné komunikace, únikové cesty a východy, hlavní uzávěry všech médií. Činnost musí být provozována v souladu s kolaudačním rozhodnutím a PBR stavby.

Každý je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru a přispívat podle svých schopností k řádnému plnění úkolů v požární ochraně. Dále je povinen poskytovat pomoc při zamezování vzniku a při zdolávání případného požáru. Každou zjištěnou požární závadu je povinen neprodleně odstranit a není-li to možné, nahlásit ji přímo majiteli objektu.

Únikové a evakuační cesty, hlavní vypínač el. energie, uzávěry vody a topení, musí být neustále udržovány volně přístupné.

Věcné prostředky požární ochrany, požární hydranty a ovládání požárně bezpečnostních zařízení musí být trvale volně přístupné a viditelné.

Prostory technického zázemí budou využívány v souladu s kolaudačním rozhodnutím a PBR tzn., že zde nebude skladován žádný materiál nesouvisející s provozem těchto místností.

Zakazuje se jakákoliv bezdůvodná manipulace a zneužívání prostředků požární ochrany.

PROVOZNÍ A TECHNICKÝ ŘÁD

Je zakázáno provádět jakékoliv požárně nebezpečné práce v prostoru objektu (např. sváření apod.) bez předchozího projednání s odborně způsobilou osobou v PO a majitelem objektu. Je nutné doložit příkaz ke sváření.

U topných zařízení musí být zachovávány minimální odstupové vzdálenosti 20 cm, a nejsou-li uzpůsobena k nepřetržitému provozu, musí být před odchodem vypnuta a neponechávána v činnosti bez dozoru.

Přísně se zakazuje kouřit ve všech prostorech Objektu.

Všechna užívaná zařízení musí pravidelně procházet revizními prohlídkami.

Všechna svítidla musí být opatřena krytem, pokud výrobcem není stanoveno jinak.

Každý je povinen dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti skladovaných a prodávaných výrobků nebo k činnostem a dále dodržovat zákazy, příkazy a pokyny zveřejněné formou bezpečnostních tabulek.

Nad únikovými cestami a ostatními uličkami nesmí být umístěny látky (např. reklamní bannery), které při požáru odpadávají a odkapávají (tzn. nesplňují atest dle příslušných norem ČSN).

Je zakázáno udržovat požární dveře v trvale otevřené poloze (zajištění provázky, podkládání dveřního klínu apod.).

Všechny právnické osoby a podnikající fyzické osoby v pronajatých prostorách jsou povinny, vyžaduje-li to zákon, obstarávat a zabezpečovat:

- školení zaměstnanců o požární ochraně a vedení dokumentace o odborné přípravě zaměstnanců zařazených do požárních hlídek;
- doklady o pravidelných kontrolách dodržování předpisů o požární ochraně;
- zápisy o požárních kontrolách a dohlídkách provedených podle zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů;
- příkazy, zákazy a pokyny vydané na úseku požární ochrany;
- přehled o umístění výstražných tabulek;
- směrnice pro činnost vlastních požárních hlídek;
- určení vlastního místa pro ohlášení požáru;
- údaje o požárech, příčinách jejich vzniku, výsledky prováděných rozborů a provedená opatření na úseku ochrany.

Povinnosti při zpozorování požáru, způsob a místo ohlášení požáru

Každý, kdo zpozoruje požár, který může sám uhasit, je povinen neprodleně tak učinit za použití všech vhodných a dostupných hasebních prostředků (přenosné hasicí přístroje, požární nástěnné hydranty). Nestačí-li svými silami a prostředky ke zdolávání požáru sám, vyhlásí požární poplach a ohlásí okamžitě požár stisknutím tlačítka požární signalizace (umístěny

PROVOZNÍ A TECHNICKÝ ŘÁD

v obchodní pasáži – např. u hlavních vstupů, nebo také u vstupů z podzemích garáží), nebo na Hasičský záchranný sbor – tel. č. 150.

Při hlášení o požáru oznámíte: **kdo a odkud volá, kde a co hoří a číslo, ze kterého voláte.**

Každý je povinen poskytnout věcnou a osobní pomoc jednotce HZS na výzvu velitele zásahu.

Způsob vyhlášení požárního poplachu

V prostorách provozovny se vyhláší požární poplach **voláním HOŘÍ** a následně **evakuačním rozhlasem** tak, aby bylo zaručeno, že všechny osoby v ohroženém úseku byly před nebezpečím varovány.

Povinnosti po vyhlášení požárního poplachu

Všichni zaměstnanci, popřípadě ostatní osoby neprodleně opustí postižený prostor, s výjimkou osob podílejících se na lokalizaci a likvidaci požáru. Dále se řídí pokyny velitele požárního zásahu jednotky HZS. Po vyhlášení poplachu **platí Zákaz používání výtahů!** Shromaždiště je na volných plochách před hlavním vstupem do administrativní části objektu.

Každý je povinen poskytnout věcnou a osobní pomoc jednotce HZS na výzvu velitele zásahu

Evakuace osob

Po bezpečném zjištění požáru vyhlásí požární poplach a zahájí evakuaci osoba, která požár zpozorovala. Evakuaci vyhlásí v souladu s požárními poplachovými směnicemi.

Požární poplach se vyhláší výzvou k opuštění objektu (voláním HOŘÍ a požárním rozhlasem) tak, aby byly před nebezpečím varovány všechny osoby vyskytující se v době požáru v objektu.

Evakuaci řídí vedoucí zaměstnanci, případně preventivní požární hlídka (pokud je nájemcem zřízena) dle svých schopností a možností, a to až do úplného vyklizení objektu zasaženého požárem, nebo do příjezdu jednotek Hasičského záchranného sboru. K evakuaci budou užívány všechny volné a bezpečné únikové cesty a východy. K hašení budou využity všechny dostupné hasicí přístroje a hydrantové systémy.

Evakuace z prostor obchodní pasáže bude probíhat třemi únikovými východy na volné prostranství (tři hlavní vchody). Evakuační prostor je na volných plochách před hlavním vstupem do administrativní části objektu. Evakuace bude probíhat jako současná, kontrolu úplnosti evakuace provádí pověřené osoby, případně členové preventivní požární hlídky (pokud je nájemcem zřízena).

Evakuace z prostor administrativní části objektu bude probíhat dvěma únikovými východy na volné prostranství (po schodišti hlavním vstupem do objektu a po vedlejším schodišti z 2.NP východem ven). Evakuační prostor je na volných plochách před hlavním vstupem do administrativní části objektu. Evakuace bude probíhat jako současná, kontrolu úplnosti evakuace provádí pověřené osoby, případně členové preventivní požární hlídky (pokud je nájemcem zřízena).

S evakuací materiálu se nepočítá.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

Všichni Nájemci a ostatní osoby působící v Obchodním a administrativním centru musí dodržovat veškeré platné předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

Chodby a únikové cesty musí být v celém profilu volné. Platí zde zákaz odhazování nebo skladování jakéhokoliv materiálu.

V případě znečištění nebo poškození povrchu cest a tím zvýšení nebezpečí úrazu pádem, je každý uživatel povinen neprodleně ohlásit tuto závadu Správě Objektu.

Prostor a přístup k požárním hydrantům a přenosným hasicím přístrojům musí být stále volný.

Je zakázáno odkládat nebo skladovat jakýkoli materiál v prostoru parkovišť.

Musí být zachován volný přístup k technickému zařízení a vybavení Objektu

Při manipulaci s nadměrnými a nebezpečnými předměty, které mohou ohrozit zdraví osob, musí být pro ně stanovena trasa dopravy a čas dopravy, aby nedošlo ke zranění ostatních osob.

První pomoc

První pomoc postiženým bude poskytnuta v místě soustředění evakuovaných osob pracovníky zdravotnické záchranné služby, kterou přivolá osoba ohlašující požár na HZS.

XI. Technické parametry budovy a zařízení

Nosné konstrukce budovy

Nosnou konstrukci budovy tvoří železobetonový monolitický skelet, obvodový plášť je ze zdiva a keramických a sendvičových panelů. Nosné vnitřní stěny jsou ze železobetonu nebo zděné z plných cihel a děrovaných keramických tvárnic. Nenosné konstrukce jsou zděné a sádkartonové, případně prosklené do Al profilů. Vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové panely, střešní konstrukce nad prodejní halou nosné železobetonové vazníky, na nichž je uložen trapézový plech s nadbetonovanou deskou s kari sítí.

El. energie

El. energii pro Obchodní a administrativní centrum zajišťuje vlastní trafostanice o výkonu 2x 1000 kVA/22 kV.

Pitná voda

Přípojka pitné vody je napojena na městský vodovodní řad.

Teplá užitková voda (TUV)

TUV je dodávána částečně z výměňkové stanice samostatným deskovým výměníkem do akumulární nádoby a částečně lokálními el. ohřivači.

Vytápění

Vytápění je zajištěno dodávaným teplem z Tepláren Brno. V objektu je výměňiková stanice s výměníky Alfa Laval o celkovém výkonu cca 350 kW. Teplo je distribuováno do ÚT, VZT a fancoilů.

Požární ochrana

Na objektu jsou instalována tato požárně bezpečnostní zařízení: systémy elektrická požární signalizace (EPS), evakuační rozhlas, stabilní hasicí zařízení (SHZ), vodní clony a zařízení pro odvod tepla a kouře (ZOTK).

Vertikální doprava

Vertikální doprava je zajištěna 6 ks výtahů o nosnosti 2x 630kg, 3x 2500 kg a 1x 1600kg, Výtahy nejsou evakuační.

V celém prostoru Obchodního centra je přísně zakázáno kouřit, manipulovat s otevřeným ohněm, nebezpečnými či hořlavými látkami!

XII. Závěrečná ustanovení

Ustanovení tohoto „Provozní řádu“ jsou závazná pro všechny uživatele objektu a pracovníky zajišťující provoz objektu.

Vypracoval: CBRE s.r.o.

Schválil: Roosendaal Videnska s.r.o.