

PROVOZNÍ ŘÁD

Budovy

BIOLOGY PARK
Studentská ul.812/6, 625 00 Brno



květen 2016

Verze 1.2

PROVOZNÍ ŘÁD

Pronajímatelem a provozovatelem budovy BIOLOGY PARK, Studentská ul.812/6, 625 00 Brno
je společnost Biology Park Brno a.s., Heršpická 813/5, 639 00 Brno

1. PROVOZNÍ DOBA RECEPCE

Provozní doba recepce je v pracovní dny od 8.⁰⁰ hod. do 16.³⁰ hod.

2. VSTUP DO BUDOVY

2.1. EKV – elektronická kontrola vstupu (čipová karta)

- Vstup do budovy, jednotlivých pater, kanceláří, podzemních garáží a parkoviště je umožněn pomocí systému EKV (čipové karty) zapůjčené nájemci na základě předávacího protokolu.
- Vstup je umožněn na základě přiložení čipové karty k elektronickému vstupnímu zařízení.
- Nájemce je povinen jednat tak, aby nedošlo k poškození či ztrátě zapůjčené čipové karty. Poškození, ztráta či zničení zapůjčené čipové karty jde k tíži uživatele a provozovatel je oprávněn účtovat nájemci smluvní náhradu za vydání nové čipové karty ve výši 500,- Kč.
- Po skončení platnosti nájemní smlouvy je uživatel povinen vrátit čipovou kartu, která mu byla vydána.
- Tato karta slouží i k přihlášení do systému sdílených tiskáren.

2.2. KLÍČE

- Budova je vybavena systémem SGHK (systém generálního a hlavního klíče)
- Nájemci prostor jsou zapůjčeny klíče od pronajatých či užívaných prostor na základě předávacího protokolu.
- Nájemce nesmí bez písemného souhlasu provozovatele provádět výměny zámků či zámkových vložek nebo jakékoliv úpravy na nich.
- Nájemce je povinen jednat tak, aby nedošlo k poškození či ztrátě zapůjčeného klíče. Poškození, ztráta či zničení zapůjčeného klíče jde k tíži nájemce či uživatele a provozovatel je oprávněn účtovat uživateli smluvní náhradu za výrobu nového klíče ve výši skutečných nákladů účtovaných dodavatelem SGHK systému.
- Po skončení platnosti nájemní smlouvy je uživatel povinen vrátit klíče v počtu, ve kterém mu byly zapůjčeny.
- V případě potřeby může nájemce požádat o vyhotovení většího počtu klíčů emailem na sprava@biologypark.cz náklady na výrobu nese nájemce).

2.3. PŘÍSTUPY DO BUDOVY

- Vstup do budovy a využívání společných venkovních prostor je povoleno pouze nájemcům a jejich návštěvám.
- Nájemcům je umožněn neomezený vstup do budovy prostřednictvím jim přidělených čipových karet. A to hlavním vchodem (rondorem) v úrovni 1NP a technickým vchodem v 1PP. Nájemcům parkovacích míst v garáži je umožněn vchod do budovy rovněž vchodem z garáží v 1.PP.
- Pro opuštění budovy mimo pracovní dobu recepce je třeba (k otevření hlavního vchodu – rondoru) použít čipovou kartu. K otevření hlavního vchodu (rondoru) dojde po přiložení čipové karty ke čtečce pravého tuniketu (ve směru východu).
- Vstup do chodeb (sekcí) B a C v jednotlivých podlažích je umožněn nájemcům pomocí čipové karty.
- Návštěvám a klientům nájemců je umožněn vstup do budovy v provozní době recepce přes turnikety po jejich registraci a nebo prostřednictvím hlásky u hlavního vstupu (rondoru).
- Návštěvám a klientům nájemců je umožněn vstup do jednotlivých neveřejných částí (sekcí) budovy prostřednictvím komunikační hlásky u vchodu do jednotlivé sekce. Hlásky slouží ke komunikaci a zajištění vzdáleného uvolnění elektronicky uzamčených průchodů. Při použití hlásky se nejprve zmáčkne zelené tlačítko znaku telefonu a následně zadá poslední trojčíslí telefonního čísla přiděleného konkrétnímu uživateli. Pro vzdálené odemčení průchodů musí volaná osoba po zvednutí sluchátka 2x po sobě zmáčknout klávesnici 0 (nula)
- Nájemce je povinen dbát ve vlastním zájmu na to, aby byly vstupy do uzavřených částí jednotlivých pater budovy trvale uzavřeny.

3. PŘÍJEZD K BUDOVĚ

AUTEM

Jedte směrem na Fakultní nemocnici Brno – Bohunice, u obchodního centra Campus Square odbočte na kruhovém objezdě na ulici Netroufalky, z níž potom odbočíte doprava na ulici Studentská, po níž dojedete až k budově našeho vědeckotechnického parku. Zaparkovat lze přímo u našeho parku na místech vyhrazených pro návštěvy.

MĚSTSKOU DOPRAVOU

Dojedte autobusem 61 nebo 68 na zastávku Univerzitní kampus, odkud už je to jen 200 metrů pěšky k budově našeho parku.

PĚŠKY NEBO NA KOLE

Od zastávky Univerzitní kampus pokračujte rovně, po cestě budete míjet parkoviště CESEBU, na jeho konci se bude cesta stáčet z kopce doprava, projdete pod budovou CESEBU a před sebou uvidíte Biology Park.

4. PARKOVÁNÍ

4.1 Obecná pravidla pro využívání parkovacích ploch

Parkovací plochy jsou určeny výlučně pro jejich předplatitele – specifikace konkrétního parkovacího místa vyplývá z uzavřené nájemní smlouvy. Uživatel má právo na parkování motorového vozidla na vyhrazeném parkovacím místě. Výjimku tvoří 5 parkovacích stání před hlavním vchodem do budovy na parkovišti P3. Parkoviště se skládá z následujících 3 částí (viz označení na orientačním systému):

- Parkoviště P1: 24 míst v podzemní garáži
- Parkoviště P2: 13 vnějších venkovních parkovacích míst pod budovou (DOLNÍ)
- Parkoviště P3: 25 vnějších venkovních parkovacích míst na parkovišti nad podzemní garáží (HORNÍ)
- Parkoviště P4: 5 vnějších venkovních parkovacích míst na parkovišti v prostoru před trafostanicí (TECHNICKÝ DVŮR)

V podzemních garážích i na venkovním parkovišti je provoz upraven dopravním značením a uživatel je povinen dodržovat v plném rozsahu zákon č.361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích ve znění novel a vyhlášku Ministerstva dopravy ČR č.30/2001 Sb. Rychlost jízdy v podzemní garáži i na venkovním parkovišti je upravena dopravním značením.

- Nájemci, který opakovaně poruší tento provozní řád nebo pokyny provozovatele, může být používání parkoviště dočasně nebo trvale odmítnuto.
- Není-li parkoviště následkem cizích vlivů nebo v důsledku vyšší moci dočasně provozuschopné, nevzniká uživateli z toho žádný nárok. Provozovatel nenese odpovědnost za škody vzniklé nájemci v důsledku jednání třetí osoby.
- Při zaparkování vozidla je nájemce povinen vždy řádně uzavřít a uzamknout vozidlo a zajistit jej proti samovolnému pohybu.
- Nájemce je povinen užívat parkovací místo jen pro vozidlo v technicky způsobilém stavu .
- Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek na všech parkovacích plochách.
- Nájemce je povinen neprodleně nahlásit provozovateli jakékoliv poškození nebo nefunkčnost prostor garáže nebo venkovního parkoviště, jejich vybavení a technologií.
- Parkování na nevyznačených místech či na jiných než přidělených parkovacích místech je zakázáno, provozovatel je oprávněn nechat v takovém případě vozidlo odtáhnout na náklady provozovatele vozidla.
- Nájemce není oprávněn parkovací místo pronajmout bez souhlasu provozovatele třetí osobě.

4.2 P1 – PODZEMNÍ GARÁŽE

Vjezd do podzemních garáží je umožněn prostřednictvím vstupní čipové karty EKV pouze nájemcům krytých parkovacích stání.

- Pro výjezd z podzemních garáží není potřeba použít čipovou kartu, k otevření vrat dojde automaticky po přejetí indukční smyčky umístěné v podlaze u výjezdu podzemních garáží.
- Vjezd do podzemních garáží bez čipové karty je možný pouze ve výjimečných případech a pouze v provozní době recepcce s využitím hlásky.
- Pro vchod/východ do/z budovy z prostoru garáží mohou nájemci parkovacích míst v garáži využít dveře do/z budovy v 1.PP
- Do podzemních garáží je přísný zákaz vjezdu pro vozidla vybavené alternativním pohonem na LPG.

4.3 P2 - PARKOVIŠTĚ - POD BUDOVOU (DOLNÍ)

Jedná se o parkovací místa v podjezdu pod budovou při komunikaci – ulici Studentská. Tato parkovací místa slouží výhradně pro konkrétní nájemce (uživatele) parkovacího místa. Nájemce je oprávněn si označit parkovací místo. Způsob a provedení označení musí být schválen pronajímatelem. Pronajímatel negarantuje nájemci, že mu místo nebude obsazeno vozidlem třetí osoby.

4.4 P3 – HORNÍ VENKOVNÍ PARKOVIŠTĚ

Tato parkovací místa slouží výhradně pro konkrétní uživatele s výjimkou 5ti sdílených parkovacích míst určených pro návštěvy nájemců. Tato místa mohou být rezervována na základě online rezervačního systému umístěného na www.biologypark.cz. Návštěvník má možnost využít maximálního limitu 4 hodiny/den a 30 hodin/kalendářní měsíc. Po uplynutí zarezervované doby je návštěvník povinen uvolnit parkovací stání. Neučiní-li tak, může mu být v budoucnu možnost online rezervace těchto parkovacích míst odeprána.

- Parkoviště je osazeno vjezdovou a výjezdovou závorou. K otevření vjezdové závory slouží čipová karta EKV, kterou nájemce obdrží při podpisu nájemní smlouvy. Vjezdová závora se automaticky uzavře po projetí vozidla přes indukční smyčku umístěnou ve vozovce za vjezdovou závorou nebo po 20 vteřinách, pokud nedojde k přejetí vozidla přes indukční smyčku. Pro výjezd vozidla z parkoviště NENÍ potřeba čipová karta, k otevření výjezdové závory dojde automaticky přiblížením vozidla k závoře, výjezdová závora se automaticky uzavře po projetí vozidla závorou.
- Nájemce je povinen jednat tak, aby nedošlo k poškození či ztrátě zapůjčené čipové karty. Poškození, ztráta či zničení zapůjčené čipové karty jde k tíži uživatele a provozovatel je oprávněn účtovat nájemci smluvní náhradu za vydání nové čipové karty ve výši 500,- Kč.
- Po skončení platnosti smlouvy je uživatel povinen vrátit čipovou kartu, která mu byla zapůjčena.
- Návštěvě, mající rezervované parkovací místo prostřednictvím online systému bude umožněn vjezd na parkoviště pracovníky recepcce po zazvonění na recepci z hlásky u vjezdové závory na parkoviště.

4.5. P4 – PARKOVIŠTĚ VENKOVNÍ – TECHNICKÝ DVŮR)

Jedná se o 5 parkovacích míst v prostoru před trafostanicí (technický dvůr) při komunikaci – ulici Studentská. Tato parkovací místa slouží výhradně pro konkrétní nájemce (uživatele) parkovacího místa. Nájemce je oprávněn si označit

parkovací místo. Způsob a provedení označení musí být schválen pronajímatelem. Pronajímatel negarantuje nájemci, že mu místo nebude obsazeno vozidlem třetí osoby.

5. ŽALUZIE

- Všechna okna budovy vyjma místností v oválné části budovy jsou vybavena mechanicky ovládanými slunečními žaluziemi.
- Klíka ovládaní žaluzií je umístěna vždy u příslušného okna.
- Nájemce je povinen neprodleně ohlásit jakoukoliv závadu žaluzií (nefunkčnost, hlučnost, obtížný chod apod.)

6. KUCHYŇKY

- V budově jsou ve vybraných prostorách umístěny kuchyňky, které jsou k dispozici nájemcům těchto prostor.
- Vybavení kuchyně nádobím či jiným drobným inventářem, jakož i spotřebním materiálem, si zajišťuje každý nájemce individuálně.
- Každý nájemce (uživatel kuchyňky) je povinen udržovat kuchyňku v čistém stavu a chovat se tak, aby nedošlo k poškození inventáře kuchyňky. Jakékoliv poškození či nefunkčnost inventáře kuchyňky je třeba neprodleně nahlásit provozovateli budovy. Přenosné elektrospotřebiče používané v kuchyňkách musí být mimo dobu jejich užívání vypojeny z elektrické sítě.
- Nájemci mohou využívat veškeré spotřebiče, které jsou instalované v prostorách kuchyněk.
- Nájemce je povinen udržovat uvnitř ledniček pořádek a ponechat v ní pouze potraviny před vypršením doby expirace či potraviny, které nejsou zkažené.

7. ELEKTROSPOTŘEBIČE

- Používá-li nájemce v budově přinesené přenosné elektrospotřebiče (rychlovarná konvice, mikrovlnná trouba apod.), musí být tyto mimo dobu jejich užívání vypojeny z elektrické sítě. Nájemce odpovídá za provedení revizí u těchto spotřebičů, pokud jim tento spotřebič dle platných norem a předpisů podléhá.

8. TISKÁRNY

8.1. SDÍLENĚ TISKÁRNY A3

- Sdílené tiskárny formátu A3 jsou umístěny ve veřejných částech budovy.
- Spotřební materiál zajišťuje provozovatel.
- Tiskárny podléhají systému sdíleného tisku, do nějž se přihlašuje prostřednictvím vstupních čipových karet.
- Tento systém eviduje objem tisku jednotlivých uživatelů, který bude podkladem pro následnou fakturaci na základě platného ceníku.

8.2. KANCELÁŘSKÁ TISKOVÁ ZAŘÍZENÍ A4

- Tato jsou nájemcům poskytována na základě smlouvy o výpůjčce vybavení.
- Spotřební materiál si zajišťuje nájemce.

9. CCTV – kamerový systém

- Budova je vybavena CCTV – kamerovým systémem pro monitoring veřejných částí budovy a venkovních ploch.
- Nájemce či uživatel prostor v budově podpisem tohoto provozního řádu bere na vědomí, že veřejné prostory budovy jsou monitorovány kamerovým systémem a dává současně svůj souhlas se zpracováním osobních údajů tímto kamerovým systémem.
- Rozsah a uchování záznamů se řídí a je v souladu s platnými právními normami ČR.
- Nájemce nesmí do kamerového systému nijak zasahovat.

10. EPS – elektronický požární systém

- Budova je vybavena systémem EPS.
- Ve všech vnitřních prostorách budovy platí přísný zákaz kouření či manipulace s nebezpečnými látkami, nebo provádění jakýchkoliv činností, v jejichž důsledku by mohlo dojít ke spuštění systému EPS.
- Pro zajištění protipožární ochrany jsou nájemci či uživatelé povinni řídit se Požární a poplachovou směrnicí.
- Náklady spojené s planým poplachem prokazatelně vzniklým činností nájemce prostor v budově jdou plně k jeho tíži ve výši skutečných nákladů účtovaných dodavatelem systému a ve výši skutečných nákladů za planý výjezd jednotek HZS.
- Nájemce nesmí do jednotlivých prvků EPS bezdůvodně zasahovat.

11. KUŘÁCKÉ ZÓNY

- Celý objekt i areál jsou nekuřáckou zónou.
- Kouření je povoleno pouze na k tomu vyhrazeném a označeném místě pod parkovištěm P3 (po schodech dolů u tubusu (nohy) budovy)
- Porušení zákazu kouření v jiných než vyhrazených prostorech může být sankcionováno.

12. VÝTAHY

V budově jsou celkem 4 výtahy.

- Provoz výtahů se řídí zvláštním provozním řádem umístěným uvnitř výtahu.
- Nájemci jsou povinni užívat výtahy tak, aby nedošlo k jejich poškození či nadměrnému zatížení
- Jakékoliv poškození je třeba neprodleně nahlásit provozovateli budovy.

13. ÚKLID BUDOVY

13.1. Úklid společných částí budovy

Úklid společných částí budovy zajišťuje provozovatel prostřednictvím externí firmy.

13.2. Úklid pronajímaných prostor

Úklid pronajímaných prostor zajišťuje provozovatel po dohodě s nájemcem.

14. ODPADY

- 14.1. V prostorách technického dvora jsou umístěny kontejnery na komunální odpad a papír. Má-li nájemce zajištěn pronajímatelem úklid pronajatých prostor, bere nájemce na vědomí, že pronajímatel zajišťuje vynášení odpadkových košů pouze v rozsahu běžného komunálního odpadu v obvyklém množství. Vynášení odpadů ve větším než obvyklém množství (např. po stěhování apod.) si zajišťuje nájemce sám.
- 14.2. Likvidaci chemického odpadu si zajišťuje nájemce sám dle platné legislativy vyjma laboratoří vybavených chemickou kanalizací. Při využití chemické kanalizace se nájemce podílí na nákladech spojených s vývozem chemické jímky.
- 14.3. Likvidaci biologického odpadu si zajišťuje nájemce sám dle platné legislativy.

15. ÚDRŽBA A OPRAVY

Údržbu a opravy zajišťuje pronajímatel s tím, že veškeré požadavky na opravy či zjištěné závady oznámí uživatel bezodkladně správci budovy na e-mail sprava@biologypark.cz.

16. TOPENÍ A KLIMATIZACE

V jednotlivých místnostech jsou umístěny jednotky s ovládním, které jsou napojeny na centrální rozvod tepla a chladu. Při odchodu z budovy je nájemce povinen vypnout klimatizaci ve svých pronajatých prostorech, případně ztlumit topení.

17. ŠATNY

V 1.PP budovy jsou umístěny sdílené šatny. Tyto mohou být využívány nájemcem na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy. Kapacita šaten je omezena počtem šatních skříněk v nich umístěných. Provoz šaten se řídí zvláštním provozním řádem.

18. KONFERENCE MÍSTNOST

Je umístěna v 1.NP za prostorem recepce a je vybavena kompletní audiovizuální technikou (dataprojektor, elektrické plátno, zesilovač, reproduktory, mikrofon). Konferenční místnost je variabilně uspořadatelná.

Je využívána na základě objednávky a rezervace v režimu hodinového pronájmu dle platného ceníku.

Rezervaci konferenční místnosti je možné provést na sprava@biologypark.cz

Klíč od konferenční místnosti je vydáván oproti podpisu na recepci.

Nájemce nebo uživatel je povinen manipulovat s technikou a přístroji tak, aby nedošlo k jejich poškození. Je zakázáno vynášet z místnosti nábytek či elektroniku.

V případě zjištění závady je uživatel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit provozovateli.

19. OBECNÉ

- Dodržování všech ustanovení tohoto řádu je závazné nejen pro nájemce či uživatele, ale i pro návštěvníky.
- Nájemci, uživatelé i návštěvy jsou povinni respektovat pokyny provozovatele, které jsou nadřazeny tomuto provoznímu řádu.
- Nájemce je povinen chovat se v souladu s dobrými mravy tak, aby svou činností neomezoval práva ostatních nájemců či uživatelů budovy.
- Osoby, které jsou zjevně pod vlivem alkoholu či jiných omamných látek, nebudou do budovy vpuštěny.
- Do budovy je zakázáno vodit zvířata.
- Během pobytu v budově i celém areálu je uživatel povinen dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
- Je zakázáno vnášet do objektu předměty, kterými by mohla být jakkoli ohrožena bezpečnost a odpovídající zázemí osob pobývajících v areálu.
- Je zakázáno přemisťování nábytku a zapůjčené IT techniky mezi jednotlivými místnostmi, stejně jako manipulace s nábytkem ve společných prostorech.
- Nájemce je povinen chovat se hospodárně.
- Nájemce je povinen při odchodu z budovy zejména vypojit ze sítě elektrické spotřebiče vyjma IT techniky, zhasnout světla v pronajatých prostorech, vypnout klimatizaci a ztlumit topení.

Kontakt na provozovatele: **Recepce:** +420 511 158 111, e-mail: recepce@biologypark.cz

Správa objektu: +420 730 895 112, e-mail: sprava@biologypark.cz

V Brně dne 17.5.2016

Ing. Michal Burian, MBA
Biology Park Brno a.s.
v.r.