

Regulamin budynku

Spis zagadnień:

A. Porządek i bezpieczeństwo.....	2
B. Korzystanie, używanie.....	3
C. Znaki informacyjne i reklamowe na Powierzchniach Wspólnych Budyńku.....	5
D. Przeprowadzki, wnoszenie i wynoszenie.....	5
E. Handel i dystrybucja.....	5
F. Garaż/Parking.....	6
G. Ochrona środowiska.....	7
H. Inne.....	7

A. Porządek i bezpieczeństwo.

1. Najemca zgadza się, przestrzegać postanowień Regulaminu Budynku wymienionych poniżej (zwanego dalej "Regulaminem Budynku") ustalonego przez Wynajmującego w związku ze sprawnym, bezpiecznym i właściwym korzystaniem z Pomieszczeń, Powierzchni Wspólnych i Budynku. Nieprzestrzeganie przez Najemcę postanowień Regulaminu Budynku będzie stanowiło naruszenie Umowy Najmu.
2. Na terenie Budynku, Najemca, jego goście, pracownicy oraz obsługa zobowiązani są przestrzegać zasad bezpieczeństwa ustalonych przez Wynajmującego, zasady te mogą w szczególności dotyczyć godzin i sposobu dostępu do Budynku, posiadania identyfikatorów, kart dostępu, wnoszenia przedmiotów do Budynku i wnoszenia przedmiotów z Budynku. Zasady te podawane są do wiadomości w trybie zarządzenia Wynajmującego lub przykazywane w formie instrukcji czy informacji. Dokładne informacje zawarte są w „Instrukcji dla Najemcy”
3. Jeśli Wynajmujący zatrudni do ochrony lub obsługi Budynku personel ochrony lub personel obsługi, wówczas personel taki będzie uprawniony do wezwania osób wchodzących i wychodzących z Budynku lub Pomieszczeń, aby te określiły cel swojej wizyty w Budynku lub okazały odpowiedni dokument uprawniający do przebywania w Budynku. Jeśli dana osoba nie okaże takiego dokumentu lub nie określi celu swojej wizyty, może zostać poproszona o opuszczenie Budynku.
4. Najemca zobowiązany jest do nie korzystania z podłóg, ścian, stropów lub konstrukcji Budynku w jakikolwiek sposób mogący powodować obciążenie, uszkodzenie lub naruszenie elementów strukturalnych, elementów konstrukcji nośnej, dachu, fundamentów, belek stropowych oraz zewnętrznych ścian Budynku.
5. Najemca jest zobowiązany nie przeciążać wind, instalacji elektrycznej lub mediów służących przesyłowi ani jakiegokolwiek wyposażenia Wynajmującego znajdującego się w Pomieszczeniach. Najemca zobowiązany jest czynić nic ani nie dopuszczać do czynienia czegokolwiek co spowodowałoby dodatkowe obciążenie jakichkolwiek urządzeń wentylacyjnych, grzewczych, klimatyzacyjnych lub innych maszyn i urządzeń obsługujących Budynek.
6. Najemca nie będzie używał czy przechowywał w Pomieszczeniach żadnych materiałów łatwopalnych, wybuchowych ani iluminujących. Najemca nie będzie powodował a Wynajmujący pozwalał na powodowanie nadmiernego hałasu lub nadmiernych wibracji w Budynku, wydostawanie się silnych lub nieprzyjemnych zapachów z Pomieszczeń ani w inny sposób przeszkadzał i szkodził pozostałym najemcom lub ich klientom. Maszyny i urządzenia mechaniczne należące do Najemcy powodujące hałas lub wibracje, które mogą być przenoszone na konstrukcję Budynku lub innego najemcy Budynku, oraz wytwarzające silny lub nieprzyjemny zapach będą umieszczone na urządzeniach eliminujących wibracje i wyposażone przez Najemcę na jego koszt w urządzenia antywibracyjne lub inne urządzenia eliminujące nadmierny hałas, wibracje lub nieprzyjemne zapachy. Niniejsze postanowienie nie wyklucza prawa Najemcy do używania maszyn oraz urządzeń mechanicznych, które mogą powodować hałas, wibracje lub nieprzyjemny zapach w trakcie Prac Wykończeniowych Najemcy wykonywanych przez Najemcy. W każdym takim przypadku Najemca uzyska

uprzednio pisemną zgodę Wynajmującego na zastosowanie takich maszyn i urządzeń oraz uzgodni z Wynajmującym harmonogram ich używania.

7. Wszystkie śmieci i odpady Najemcy winny być przez niego posegregowane. Należy je umieszczać w odpowiednio przygotowanych do tego pojemnikach i urządzeniach znajdujących się w pomieszczeniach śmietnikowych. Odpady, które mogą gnić lub są brudne muszą być zapakowane w plastikowych torebkach.
8. Zanieczyszczanie Budynku, pozostawianie śmieci poza przeznaczonymi do tego kosztami jest zabronione.
9. Recepcja w Budynku będzie czynna w godzinach pracy Najemcy, nie krócej jednak niż od godziny 8.00 do godziny 18.00 w Dni Robocze.
10. Najemcy nie wolno rozmieszczać swoich pracowników ochrony w Powierzchniach Wspólnych lub na zewnątrz Budynku, chyba, że w sposób uzgodniony z Wynajmującym. Pracownicy ochrony Najemcy mogą być rozmieszczeni jedynie wewnątrz Pomieszczeń Najemcy.
11. Palenie w budynku oraz w promieniu 8 m od wejść do budynku jest surowo zabronione. Właściciel wskaże miejsce do tego celu wyznaczone.
12. W Budynku nie mogą przebywać zwierzęta (z wyjątkiem psów przewodników).
13. Do Budynku, z wyjątkiem wyznaczonych obszarów parkingowych, nie wolno wprowadzać rowerów, motocykli ani podobnych pojazdów.
14. Niedozwolone jest poruszanie się po Budynku i Częściach wspólnych na hulajnogach i innych pojazdach. Na terenie zewnętrznym wyznaczone są miejsca do bezpiecznego pozostawiania hulajnóg.
15. Surowo wzbronione jest ładowanie na terenie Nieruchomości hulajnóg elektrycznych i innych pojazdów elektrycznych, zasilanych akumulatorowo.
16. Wynajmują ma prawo przeprowadzić ewakuacji z wynajmowanych Pomieszczeń i/lub całego Budynku w nagłych przypadkach. w razie katastrof lub ćwiczeń przeciwpożarowych.

B. Korzystanie, używanie.

17. Chodniki, hole, korytarze, przejścia, klatki schodowe i inne Powierzchnie Wspólne nie mogą być blokowane przez Najemcę ani używane w jakimkolwiek innym celu niż w celu dostępu do Pomieszczeń lub innych części Budynku, a w szczególności, nie mogą być w nich przechowywane skrzynie, pudła ani inne podobne materiały. Jeśli Najemca zmuszony będzie pozbyć się pudeł, skrzyń i innych szczególnego rodzaju śmieci czy odpadów, będzie on zobowiązany do uczynienia tego po godzinach pracy, aby uniknąć pozostawienia ich na widoku na Powierzchniach Wspólnych.
18. Drzwi korytarzy i drzwi przeciwpożarowe powinny być zamknięte, kiedy nie są używane.
19. Wynajmujący będzie miał prawo określić na piśmie maksymalną wagę i umiejscowienie ciężkiego wyposażenia lub przedmiotów, które mogłyby

spowodować przeciążenie stropu. Wszelkie szkody w Pomieszczeniach lub Budynku spowodowane niewłaściwym umieszczeniem takich ciężkich przedmiotów przez Najemcę zostaną naprawione w całości na koszt odpowiedzialnego za nie Najemcy.

20. Niezależnie od postanowień Punktu 6 powyżej, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca nie będzie używał w Pomieszczeniach żadnych maszyn czy urządzeń, z wyjątkiem zwykłego wyposażenia biurowego, takiego jak m. in. kopiarki, komputery, lodówki, kuchenki mikrofalowe czy dystrybutory wody, itp.
21. O ile nie zostanie to wcześniej wyraźnie uzgodnione z Najemcą, w przypadku, gdy będzie wymagana instalacja przewodów elektrycznych dowolnego rodzaju dla telefonów, urządzeń lub dla innych celów, ich instalacja będzie podlegała instrukcjom Wynajmującego oraz nie będzie dozwolona żadna instalacja, wiercenie lub przecinanie przewodów bez zgody i instrukcji Wynajmującego.
22. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie można zakładać dodatkowych zamków na jakichkolwiek drzwiach. Wszystkie niezbędne klucze zostaną dostarczone przez Wynajmującego i zostaną zwrócone w Dniu Zakończenia (lub w dniu rozwiązania Umowy Najmu). Dodatkowe klucze można otrzymać od Wynajmującego za opłatą, której wysokość ustali Wynajmujący.
23. W celu instalacji żaluzji, rolet, zasłon lub innych widocznych z zewnątrz elementów wyposażenia okiennego należy uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
24. Najemca nie będzie utrudniał wstępu do Pomieszczeń, zastawiał otworów inspekcyjnych sieci mechanicznej lub elektrycznej Budynku umeblowaniem czy szafami, uniemożliwiając personelowi eksploatacyjnemu dostęp do tych urządzeń w ramach zwykłej eksploatacji i w nagłych wypadkach. Koszty przesunięcia umeblowania, w taki sposób, by zapewnić odpowiedni dostęp do urządzeń i otworów inspekcyjnych, oraz koszty wynikłe w skutek braku dostępu do tych Pomieszczeń, urządzeń i otworów inspekcyjnych, obciążą Najemcę. Z wyjątkiem nagłych przypadków. Wynajmujący powiadomi Najemcę o dacie inspekcji w celu zapewnienia Najemcy odpowiedniego czasu na umożliwienie dostępu do odpowiednich urządzeń i otworów inspekcyjnych.
25. Najemca jest zobowiązany do udostępniania administratorowi budynku okresowo (co najmniej dwa razy w roku) Pomieszczeń i ciągów komunikacyjnych w celu przeprowadzenia inspekcji mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, wypadkowym i w zakresie ochrony środowiska.
26. Wynajmujący zapewni pomoc techniczną w godzinach 08.00 - 18.00 od poniedziałku do piątku, Czas reakcji na zgłoszenia Najemców, w zależności od priorytetu, wynosi ok. 30 min. W pozostałe dni wolne od pracy, święta oraz w nocy czas reakcji pracownika serwisu będzie wynosił do 2 godzin od chwili zgłoszenia. Przyjazd taki będzie płatny wg stawek za roboczogodzinę pracowników technicznych
27. Żadna część Budynku nie będzie wykorzystywana do celów mieszkalnych.

28. Najemca nie będzie dokonywał przemieszczeń sprzętu przeciwpożarowego, zasłaniał urządzeń alarmowych, sygnalizacyjnych - ogłoszeniami, reklamami lub innymi przedmiotami.
29. Najemca nie może bez wyrażonej zgody na piśmie dokonywać jakichkolwiek zmian w instalacjach elektrycznych, bezpieczeństwa ogólnobudynkowego oraz innych instalacjach wspólnych znajdujących się na wynajmowanej powierzchni.
30. Odpowiedzialność za konserwację i naprawy urządzeń zainstalowanych przez Najemcę lub na jego zlecenie spoczywa na nim samym.

C. Znaki informacyjne i reklamowe na Powierzchniach Wspólnych Budynku.

31. Standardowe oznaczenia identyfikacyjne, w tym oznaczenia, które zostaną umieszczone na tablicy informacyjnej przy wejściu głównym oraz na innych wspólnych tablicach informacyjnych, zostaną przygotowane i umieszczone przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Nie wolno umieszczać żadnych innych oznaczeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na lokalizację i formę takich oznaczeń.
32. Wynajmujący ma prawo usunąć, bez uprzedniego zawiadomienia i na koszt Najemcy, wszelkie oznaczenia umieszczone w Pomieszczeniach Wspólnych, na Budynku lub na zewnątrz Budynku bez jego zezwolenia.

D. Przeprowadzki, wnoszenie i wnoszenie.

33. Najemca pisemnie zawiadomi Wynajmującego o planowanej przeprowadzce, wnoszeniu lub wnoszeniu z Budynku ciężkiego lub wielkogabarytowego wyposażenia. Wnoszenie i wnoszenie takiego sprzętu odbywać się będzie wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, zgodnie z instrukcjami Wynajmującego. Najemca ponosi wszelkie ryzyko strat związanych z uszkodzeniem mienia Najemcy w trakcie przeprowadzki a ponadto wszelkich strat, szkód, roszczeń, pozwów, kosztów i wydatków związanych z uszkodzeniami ciała lub szkodami majątkowymi poniesionymi przez Wynajmującego lub osobę trzecią w związku z przeprowadzkami dokonywanymi przez Najemcę
34. Wszelkie dostawy będą wprowadzane przez wejścia i windy wyznaczona przez Wynajmującego do takiej obsługi w ciągu zwykłych godzin pracy. Wszelkie dostawy poza wyżej wymienionymi godzinami pracy wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Dostawy wielkogabarytowych elementów realizowane będą po godzinie 17:00.

E. Handel i dystrybucja.

35. Akwizycja, usługi związane z nierządkiem, handel obnośny, hazard lub działalność aukcyjna w Budynku są zabronione a Najemca będzie współpracował w celu zapobiegania takim formom działalności.
36. Najemcy powierzchni handlowo-usługowych będą dodatkowo przestrzegać

szczególnych postanowień dot. dostaw. wystroju witryn i usuwania śmieci. Obowiązują one na mocy ustalenia, bądź . zarządzenia Wynajmującego podanego najemcom do wiadomości.

37. W przypadku regularnych dostawców, czas parkowania ich samochodów w normalnych godzinach pracy nie może przekraczać 15 minut.
38. Maksymalny ciężar całkowity samochodów wjeżdżających na dziedziniec nieruchomości to 15 ton. Wjazd dla pojazdów powyżej 15 ton jest wzbroniony.

F. Garaż/Parking.

39. Na terenie garażu obowiązują przepisy kodeksu ruchu drogowego.
40. Na terenie garażu obowiązuje ograniczenie prędkości do 10 km/h.
41. Każdy użytkownik garażu ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody wyrządzone na terenie parkingu zarówno wobec siebie i swojego pojazdu, jak i Wynajmującego oraz wobec osób trzecich. Wynajmujący nie odpowiada za szkody dotyczące pojazdów lub ich kradzieży.
42. Pojazdy wolno stawiać tylko na wyznaczonych i przypisanych miejscach postojowych. W przypadku niezastosowania się do powyższego przepisu lub w przypadku zaistnienia nagłego zagrożenia Wynajmujący jest upoważniony do zablokowania lub odholowania pojazdu na koszt użytkownika.
43. Ze względów bezpieczeństwa zabronione jest: palenie i używanie otwartego ognia, magazynowanie paliw, substancji łatwopalnych i pustych pojemników po paliwie, tankowanie oraz parkowanie pojazdu z nieszczelnymi instalacjami.
44. Na miejscach parkingowych, drogach wewnętrznych oraz rampach wjazdowych i wyjazdowych zabronione jest naprawianie, mycie, odkurzanie samochodów, wymiana płynów chłodzących, paliwa lub oleju.
45. Wyrzucanie odpadków na terenie parkingu pozostawianie śmieci poza przeznaczonymi do tego kosztami jest zabronione.
46. Wszelkie spostrzeżenia, zaobserwowane nieprawidłowości i wypadki Najemca powinien natychmiast zgłaszać ochronie garażu.
47. Na terenie garażu mogą przebywać jedynie samochody osobowe o masie do 3,5 tony.
48. Na wezwanie Wynajmującego Najemca będzie zobowiązany udostępnić listę numerów rejestracyjnych pojazdów upoważnionych do korzystania z miejsc postojowych w garażu.
49. Wynajmujący nie odpowiada za szkody dotyczące rowerów zaparkowanych na dziedzińcu lub ich kradzieży.

G. Ochrona środowiska.

50. Najemca ponosi, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, odpowiedzialność za wytwarzane przez siebie odpady inne niż komunalna, a w szczególności za odpady niebezpieczne. Wykluczone jest usuwanie tego rodzaju odpadów do pojemników przeznaczonych na odpady komunalne. Najemca jest zobowiązany do dopełnienia wymaganych prawem obowiązków w zakresie uzgodnienia z organami administracji publicznej sposobu postępowania z takimi odpadami.
51. Najemca jest zobowiązany do poinformowania administratora budynku o rodzajach i ilościach stosowanych lub magazynowanych substancji/preparatów niebezpiecznych oraz do przekazania administratorowi budynku kopii kart charakterystyk tych substancji (MSDS).
52. Niedozwolone jest stosowanie lub przechowywanie w Pomieszczeniach substancji, których stosowanie jest zabronione przepisami polskiego prawa.
53. Najemca jest zobowiązany do zgłaszania do administratora budynku wszelkich nieprawidłowości w zakresie ochrony środowiska i zdrowia użytkowników Budynku.

H. Inne.

54. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dokonywania zmian niniejszego Regulaminu Budynku oraz ustalenia dodatkowych zasad i regulacji, które uzna za niezbędne w związku z eksploatacją Budynku.
55. Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie o zmienionym Regulaminie Budynku lub nowych zasadach i przepisach określonych przez Wynajmującego (przesyłając w załączeniu kopię takiego zmienionego Regulaminu Budynku lub nowych zasad i przepisów). W przypadku, gdy Najemca nie akceptuje zmian Regulaminu Budynku lub nowych zasad i przepisów określonych przez Wynajmującego (przy czym nie może bezzasadnie odmówić takiej akceptacji), Najemca dostarczy Wynajmującemu swój pisemny sprzeciw w ciągu siedmiu (7) dni od otrzymania zmienionego Regulaminu Budynku lub nowych zasad i przepisów. O ile Najemca nie dostarczy Wynajmującemu swojego sprzeciwu, zmieniony Regulamin Budynku lub nowe zasady i przepisy zaczną obowiązywać Najemcę z upływem wyżej wspomnianego terminu siedmiu (7) dni. W celu uniknięcia wątpliwości, doręczenie pisemnego sprzeciwu Najemcy przeciwko zmianom do Regulaminu Budynku lub nowym zasadom i przepisom nie zwalnia Najemcy z obowiązku przestrzegania Regulaminu Budynku (tj. jego wersji obowiązującej przed wprowadzeniem takich zmian).
56. W powiązaniu z niniejszym Regulaminem Budynku obowiązuje także Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego oraz instrukcja Najemcy.

Niniejszy Regulamin Budynku obowiązuje od dnia 20.07.2020 roku.