

Regulamin Budynku

A. Wstęp:

1. Niniejszy Regulamin Budynku („Regulamin Budynku”) jest zaadresowany i ma zastosowanie do wszystkich najemców oraz wszelkich innych podmiotów funkcjonujących w Budynku. Jego celem jest określenie podstawowych reguł, których powinni przestrzegać Najemcy i inne podmioty dla zapewnienia sprawnego i efektywnego działania Budynku oraz wzajemnej współpracy pomiędzy jego użytkownikami. Definicje użyte w niniejszym regulaminie Budynku są takie same jak zawarte w niniejszej Umowie Najmu i vice versa.
2. Godziny Pracy Personelu. Budynek jest otwierany dla Najemców i ich pracowników codziennie w dni handlowe o godzinie 7.00 rano oraz zamykany po zakończeniu działalności handlowej i sprawdzeniu Budynku przez ochronę tj. około godziny 21.30 wieczorem. Osoby zamierzające przebywać w Pomieszczeniach poza tymi godzinami zgłaszają swoją obecność w Budynku poprzez złożenie awizacji (zaś Najemcy nie są naliczane dodatkowe koszty z tego tytułu).
3. Godziny otwarcia części handlowej. Centrum handlowe jest otwarte w godzinach: 9.00 - 21.00 od poniedziałku do soboty i 10.00 - 20.00 w niedziele handlowe.
4. Godziny otwarcia i zamknięcia Budynku dla wszystkich Najemców oraz ich pracowników, jak też godziny działalności handlowej Najemców mogą zostać zmienione przez Wynajmującego (dotyczy to zwłaszcza dni wolnych od pracy, ustawowo lub nie, oraz innych ważnych i uzasadnionych zdarzeń). Najemca i jego pracownicy zostaną każdorazowo poinformowani o takiej zmianie.
5. W celu zapewnienia odpowiedniej organizacji pracy w Budynku Najemcy i ich personel mogą wchodzić do i wychodzić z Budynku i swoich pomieszczeń poza Godzinami otwarcia części handlowej (wskazanymi w punkcie 3 powyżej) wyłącznie wejściem zlokalizowanym na poziomie 0 od pl. Kościuszki
6. Ochrona Budynku zatrudniana przez Wynajmującego ma prawo na Powierzchniach Wspólnych:
 - Rejestrować, koordynować i kontrolować wszystkie osoby zamierzające wejść do lub wyjść z Budynku poza Godzinami otwarcia części handlowej (określonymi w punkcie 3 powyżej).
 - Kontrolować pojazdy opuszczające Budynek.
 - Nakazać każdej osobie naruszającej prawo opuszczenie Budynku.
7. Każdy najemca lub wyznaczony przez niego pracownik sprawdza przy zamykaniu pomieszczeń, czy:
 - a. wszyscy klienci i pracownicy opuścili swoje pomieszczenia i miejsca pracy;
 - b. wszystkie okna i drzwi pomieszczeń zostały właściwie zamknięte i zabezpieczone
 - c. wszelkie urządzenia elektryczne oraz instalacje wodne i gazowe mogące stwarzać jakiegokolwiek zagrożenia zostały wyłączone i zabezpieczone;
 - d. w pomieszczeniach nie pozostawiono mienia klientów lub przedmiotów nieznanego przeznaczenia,

e. podjęto wszystkie czynności niezbędne do wyeliminowania każdego potencjalnego zagrożenia (takiego jak kradzież, pozostawienie postronnej osoby w pomieszczeniach Najemcy, pożar itp.).

8. Każdego Najemcę obowiązuje zakaz fotografowania, nagrywania video i udzielania wywiadów w Budynku poza własnymi pomieszczeniami. Zgoda na powyższe może zostać udzielona przez Wynajmującego na wniosek Najemcy.
9. W przypadku wątpliwości, wszystkie sprawy dotyczące ochrony Budynku należy uzgodnić z Zarządcą Budynku lub inną osobą upoważnioną przez Wynajmującego.

B. Bezpieczeństwo i higiena:

1. Najemcy i użytkownicy Budynku zobowiązani są do przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych oraz BHP
2. Najemcom zabrania się przechowywać w Budynku następujących substancji: niebezpiecznych, niehigienicznych, drażniących lub łatwopalnych, a także środków i substancji zabronionych przez obowiązujące przepisy i postanowienia polisy ubezpieczeniowej Budynku.
3. Najemcy utrzymują wszystkie urządzenia przeciwpożarowe, hydrauliczne, elektryczne itp. znajdujące się w ich pomieszczeniach w stanie całkowitej funkcjonalności. Najemca odpowiada w pełni za wyposażenie i instalacje (zwłaszcza sprzęt przeciwpożarowy, gaśnice, węże gaśnicze, zawory hydrauliczne itp.) znajdujące się w jego pomieszczeniach.
4. Najemcom zabrania się składowania i pozostawiania jakichkolwiek przedmiotów na traktach komunikacyjnych, drogach ewakuacyjnych, przedsionkach wind osobowych i towarowych.
5. W celu wyeliminowania zagrożeń pożarowych (kartony, papier itp.), Najemcy natychmiast sortują zgodnie z obowiązującymi lokalnymi przepisami i składują śmieci oraz inne odpady w miejscach do tego przeznaczonych.
6. Najemcy utrzymują swoje pomieszczenia w dobrym stanie umożliwiającym ich właściwe wykorzystywanie. Najemcy zapewniają także ich porządek i czystość. Najemcy sprzątają swoje pomieszczenia nie przeszkadzając innym Najemcom.
7. W przypadku nieprzestrzegania powyższych przepisów przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do dokonywania napraw i sprzątnięcia powierzchni (w tym dróg przeciwpożarowych, traktów komunikacyjnych, przedsionków wind, zapleczy itp.) na koszt i ryzyko tego Najemcy.
8. Najemcy nie dopuszczają się żadnych działań (ani zaniechań) mogących spowodować uniemożliwienie lub utrudnienie przez jakiegokolwiek towary dostępu do (i) urządzeń ochrony i/lub (ii) dróg ewakuacyjnych i/lub (iii) drzwi towarowych i/lub (iv) drzwi przeznaczonych do ewakuacji.
9. W celu uniknięcia rozprzestrzenienia się ewentualnych szkodników (insektów i gryzoni) Najemcy obowiązani są podjąć odpowiednie

środki we własnym zakresie w Pomieszczeniach, a dodatkowo zapewniać przestrzeganie instrukcji wydanych w związku z tym przez Wynajmującego.

10. Zakazane jest ładowanie elektrycznych urządzeń transportu osobistego (hulajnogi, deskorolki, jeżdżiki, monocykle itp.) na terenie Budynku oraz w jego bezpośrednim otoczeniu przy elewacji (poza miejscami do tego przeznaczonymi).

C. Organizacja porządkowa Budynku:

1. Każdy z Najemców ma obowiązek prowadzić działalność w godzinach podanych w Regulaminie Budynku, chyba że umowa najmu stanowi inaczej (zwłaszcza w przypadku handlu detalicznego).
2. Dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania Budynku, Najemcy nie powodują żadnych uciążliwości dla innych Najemców.
3. W przypadku wystąpienia skarg Najemcy na innego Najemcę, jest on zobowiązany do natychmiastowego usunięcia przyczyn uciążliwości. W przypadku naruszenia tego zobowiązania, Najemca ten odpowiada za wszystkie wynikające z tego szkody.
4. Osoby nieupoważnione mają zakaz wstępu na dach, do pomieszczeń technicznych oraz pomieszczeń zastrzeżonych.
5. Najemcy stosują się do wszystkich instrukcji dotyczących posługiwania się urządzeniami wspólnymi, w szczególności ogrzewania, instalacji nawiewu i wywiewu, wind, klimatyzacji itp., wydanych przez personel odpowiedzialny za te urządzenia (między innymi Zarządcę Budynku, techników, elektryków itd.).
6. Głośniki, odtwarzacze, aparaty radiowe i telewizyjne oraz inne urządzenia dźwiękowe nie mogą być używane przez Najemcę w sposób powodujący akustyczną uciążliwość poza jego pomieszczeniami.

D. Obsługa Klienta:

1. Każdy Najemca i jego pracownicy zapewniają obsługę klienta o odpowiednim standardzie, nie narażającą na szwank dobrej imienia Budynku oraz innych podmiotów prowadzących działalność w Budynku (dotyczy to zwłaszcza handlu detalicznego).
2. Wszelkie skargi i reklamacje klientów dotyczące Najemcy oraz spowodowane lub związane z prowadzoną przez niego działalnością są kierowane do niego.

E. Utrzymywanie porządku:

1. Każdy z Najemców i wszyscy jego pracownicy winni dbać o czystość i estetyczny wygląd Budynku. W związku z tym, zabrania się:
 - a. zaśmiecania Budynku, a zwłaszcza pozostawiania odpadków na traktach komunikacyjnych;
 - b. zaśmiecania toalet i pomieszczeń ogólnodostępnych;
 - c. zostawiania śmieci, mebli i wózków transportowych przy windach towarowych;
 - d. składowania śmieci na obszarach manewrowych;
 - e. zostawiania palet w przedsionkach, na korytarzach i obszarach manewrowych;
 - f. palenia papierosów poza miejscami do tego przeznaczonymi i spożywania alkoholu na terenie Budynku;

- g. innych działań prowadzących do zaśmiecania Budynku, niszczenia jego wyposażenia, wystroju, pomieszczeń zaplecza i / lub elewacji.

F. Dostawy towarów i innych materiałów:

1. Towary mogą być dostarczane do Budynku przez Najemców w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych oraz zgodnie z wytycznymi Wynajmującego lub jego przedstawiciela.
2. Dozwolony jest wjazd samochodów dostawczych o maksymalnej wysokości 3,6m, maksymalnej długości 7m o dopuszczalnej masie całkowitej do 7t.

G. Korzystanie z obszarów manewrowych w Budynku:

1. Przeladunek towarów na obszarach ogólnodostępnych: Najemca ma prawo korzystać ze strefy dostaw w sposób uzgodniony z Zarządcą Budynku na podstawie awizacji.
2. Najemca zobowiązany jest zatrudnić odpowiednią liczbę personelu w celu zapewnienia sprawnego przeladunku towarów.
3. Miejsca, w których odbywał się przeladunek Najemcy powinny zostać przez niego jak najszybciej uprzątnięte. Najemca nie dopuszcza się żadnych działań (ani zaniechań) mogących uniemożliwić dostęp do przeladunku. Pozostawianie towarów poza wynajętymi Pomieszczeniami jest dozwolone wyłącznie w szczególnych przypadkach i za uprzednim pisemnym zezwoleniem Zarządcy Budynku;
4. Służby porządkowe i ochrona Budynku usuwają wszelkie objekty z Powierzchni Wspólnych i składają do depozytu na koszt Najemcy, który pozostawił je na Powierzchniach Wspólnych.

H. Uwagi końcowe:

1. Wynajmujący nie odpowiada za mienie, towary, przedmioty i ruchomości przechowywane w Pomieszczeniach przez Najemcę lub jego personel.
2. W przypadku niestosowania się do Regulaminu Budynku przez Najemcę, wszelkie prace związane z jego naruszeniem są wykonywane na jego koszt i ryzyko.
3. Regulamin Budynku może zostać zmieniony przez Wynajmującego w dowolnym czasie za pisemnym powiadomieniem poszczególnych Najemców. Najemca niniejszym zobowiązuje się przestrzegać zmian wprowadzonych do Regulaminu Budynku.
4. Regulamin Budynku obowiązuje każdego Najemcę od dnia podpisania przez niego umowy najmu z Wynajmującym, dotyczącej użytkowania określonych pomieszczeń.

W przypadku naruszenia przez najemcę postanowień niniejszego Regulaminu, Wynajmujący może przesłać mu pisemne upomnienie stwierdzające jego naruszenie. Jeżeli dany Najemca natychmiast po otrzymaniu upomnienia nie zaprzestanie naruszać Regulaminu, Wynajmującemu niezależnie od innych uprawnień przewidzianych w umowach najmu, przysługuje prawo do podjęcia na koszt naruszającego Najemcy wszelkich działań zapewniających przestrzeganie Regulaminu Budynku przez naruszającego Najemcę