

## **Regulamin Budynku Lumen**

1. Nie wolno utrudniać korzystania z chodników, drzwi, korytarzy, holi, klatek schodowych i podobnego typu miejsc. Najemca oraz członkowie jego władz, jego przedstawiciele, usługodawcy i pracownicy nie mogą korzystać z tych miejsc w celach innych niż wchodzenie do i wychodzenie z wynajętych Pomieszczeń lub w celu przechodzenia z jednej części Budynku i/lub Powierzchni Wspólnych do innej części Budynku i/lub Powierzchni Wspólnych. Zabrania się prowadzenia w Budynku i na Powierzchniach Wspólnych akwizycji i handlu obnośnego, a także korzystania z wynajętych Pomieszczeń w celu uprawiania hazardu, organizowania licytacji oraz prowadzenia działalności mającej na celu rozpowszechnianie informacji zawierających treści erotyczne.
2. Armatura wodociągowa oraz wszelkie urządzenia służą jedynie celom, do jakich zostały skonstruowane, oraz zabrania się umieszczania w nich jakichkolwiek niewłaściwych materiałów. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za konserwację i naprawy urządzeń znajdujących się w wynajmowanych przez niego Pomieszczeniach, w tym między innymi pojemników na odpady, zlewów, toalet, bojlerów z gorącą wodą, zmywarek i innych urządzeń zainstalowanych przez Najemcę lub w jego imieniu.
3. Na oknach i drzwiach, w korytarzach lub innych częściach Budynku i/lub Powierzchni Wspólnych nie mogą być malowane ani umieszczane żadne znaki, informacje, plakaty, reklamy ani zawiadomienia, chyba że Wynajmujący zatwierdził uprzednio na piśmie, według własnego uznania, ich kolor, rozmiar i charakter oraz miejsce ich umieszczenia. Standardowe znaki identyfikacyjne, w tym znaki wymagające umieszczenia przy wejściu do Pomieszczeń Najemcy oraz na innych wspólnych tablicach informacyjnych zostaną przygotowane przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Standardowe znaki identyfikacyjne na tablicy z wykazem najemców przy głównym wejściu zostaną przygotowane przez Wynajmującego na koszt Wynajmującego. Zabrania się umieszczania dodatkowych znaków bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dotyczącej miejsca ich umieszczenia i ich formy. Wynajmujący ma prawo usunąć na koszt Najemcy wszelkie znaki zainstalowane bez odpowiedniego zezwolenia, nie informując o tym wcześniej Najemcy.
4. Najemcy nie będą świadomie czynić niczego ani nie zezwolą na czynienie niczego, jak też nie będą wносить do Budynku ani do Powierzchni Wspólnych ani przechowywać tam niczego, co mogłoby w jakikolwiek sposób zwiększyć stawkę ubezpieczenia na wypadek pożaru lub innego ubezpieczenia wykupionego dla Budynku lub/i Powierzchni Wspólnych

bądź też ubezpieczenia znajdującego się tam mienia, lub mogłoby w inny sposób zwiększyć możliwość wystąpienia pożaru lub innego Nieszczęśliwego Wypadku.

5. Wynajmujący ma prawo zatwierdzić na piśmie, w oparciu o racjonalne kryteria, maksymalną wagę i umiejscowienie urządzeń lub przedmiotów o ciężarze przekraczającym 350 (trzysta pięćdziesiąt) kg lub przedmiotów, które mogą stanowić nadmierne obciążenie części stropu. Wszelkie szkody w wynajętych Pomieszczeniach lub w Budynku spowodowane bezpośrednio niewłaściwym umieszczeniem ciężkich urządzeń zostaną naprawione na wyłączny koszt odpowiadającego za nie Najemcy.
6. Najemca powiadomi Wynajmującego o terminie wnoszenia do Budynku lub wnoszenia z niego sejfów lub innych ciężkich urządzeń - czynności te mogą być wykonywane jedynie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, na ustalonych przez niego rozsądnych warunkach. Wnoszenie i wnoszenie innych sprzętów, mebli, szaf z dokumentacją lub wyposażenia Najemcy może się odbywać jedynie za uprzednim pisemnym powiadomieniem Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo ustalić godziny, w których może to nastąpić, wskazać windy, które mogą być do tego celu wykorzystane. Najemca ponosi wszelkie ryzyko strat związanych z uszkodzeniem mienia Najemcy w trakcie wnoszenia lub wnoszenia wspomnianych przedmiotów, a ponadto przejmuje odpowiedzialność odszkodowawczą Wynajmującego z tytułu wszelkich strat, szkód, roszczeń, podstaw wniesienia powództwa, kosztów i/lub wydatków dotyczących uszkodzeń ciała lub szkód majątkowych poniesionych przez Wynajmującego lub osoby trzecie z powodu wnoszenia lub wnoszenia wspomnianych przedmiotów przez Najemcę.
7. Drzwi na korytarz oraz wszelkie drzwi przeciwpożarowe powinny być zamknięte, gdy nie są używane.
8. Wszelkie dostawy muszą być realizowane przy użyciu wejścia służbowego na Parkingu przy użyciu podjazdów o numerach 10, 11, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 oraz wind o numerach EL-18P, EL-12P, EL-23P wskazanych przez Wynajmującego do korzystania w celach służbowych.
9. Najemca nie będzie powodował w Budynku i/lub Powierzchniach Wspólnych żadnych uciążliwych hałasów ani pozwał na wydobywanie się z wynajętych Pomieszczeń nieprzyjemnych zapachów, jak też nie będzie przeszkadzał ani wyrządzał szkód Najemcom i osobom utrzymującym z nimi relacje handlowe, a Wynajmujący nie będzie zezwalał na takie działania.
10. Do Budynku i/lub na Powierzchnie Wspólne nie wolno wprowadzać żadnych zwierząt (z wyjątkiem psów przewodników) ani zezwalać na ich pozostawanie na ich terenie.

11. W holach, korytarzach lub na innych Powierzchniach Wspólnych nie wolno przechowywać pudeł, skrzynek ani innych podobnych przedmiotów. W przypadku konieczności pozbycia się wspomnianych przedmiotów lub innych nietypowych odpadów przez Najemcę jest on zobowiązany do ich usunięcia na własny koszt.
12. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego w wynajętych Pomieszczeniach nie będą eksploatowane żadne urządzenia poza standardowym sprzętem biurowym i gospodarczym potrzebnym Najemcy do prowadzenia bieżącej działalności. Najemca nie będzie też używać ani przechowywać w wynajętych Pomieszczeniach żadnych łatwopalnych ani wybuchowych płynów lub substancji ani materiałów pirotechnicznych oświetlających. Bez zgody Wynajmującego w wynajętych Pomieszczeniach nie wolno używać grzejników ani dużych wentylatorów.
13. Na teren Budynku i Powierzchni Wspólnych, poza wyznaczonym obszarem parkowania, nie wolno wprowadzać rowerów, motocykli ani podobnych pojazdów. Zabronione jest również pozostawienie i ładowanie wszelkich jednośladów elektrycznych takich jak elektryczna hulajnoga itp.
14. W żadnym miejscu ściany osłonowej nie wolno wbijać gwoździ, haków ani wkręcać śrub, chyba że będzie to dokonywane za zgodą zarządcy nieruchomości. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na suficie w wynajętych Pomieszczeniach nie wolno przymocowywać ani zawieszać żadnych przedmiotów.
15. Wynajmujący ma prawo ewakuować wynajęte Pomieszczenia i/lub Budynek i/lub Powierzchnie Wspólne w razie niebezpieczeństwa, katastrofy lub ćwiczeń przeciwpożarowych.
16. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zabrania się instalowania w drzwiach dodatkowych zamków, oprócz systemu zabezpieczeń z kartami dostępu. Wszystkie niezbędne klucze zostaną zwrócone po rozwiązaniu niniejszej Umowy Najmu, a Najemca poinformuje wówczas Wynajmującego o kombinacji wszystkich zamków w drzwiach oraz skrytkach. Początkowo Najemca otrzyma od Wynajmującego 3 klucze do wynajmowanych Pomieszczeń. Najemcom nie wolno dorabiać kluczy. Dodatkowe klucze można otrzymać od Wynajmującego za opłatą ustaloną przez niego w rozsądnej wysokości.
17. Celem uniknięcia sytuacji, w której personel techniczny nie będzie miał dostępu do urządzeń elektrycznych lub mechanicznych w ramach działań rutynowych lub w razie awarii, Najemcy nie będą umieszczać elementów wyposażenia ani szafek obok tablic służących do obsługi tych urządzeń. Koszty przeniesienia elementów wyposażenia w celu ułatwienia Wynajmującemu dostępu do tych urządzeń ponosi Najemca. Sprzęt

oświetleniowy i urządzenia klimatyzacyjne w Budynku i/lub Powierzchniach Wspólnych pozostają w wyłącznej gestii Wynajmującego.

18. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu dotyczącego parkowania pojazdów, umieszczonego w widocznym miejscu lub rozesłanego do Najemców, z zastrzeżeniem warunków Umowy Najmu.
19. Żadna część Budynku ani Powierzchni Wspólnych nie będzie wykorzystywana do celów związanych z zakwaterowaniem.
20. Najemca ma prawo umieścić w wynajętych Pomieszczeniach automaty do sprzedaży towarów lub innego rodzaju dystrybutory, pod warunkiem że służyć one będą wyłącznie do użytku pracowników, przedstawicieli i gości Najemcy, oraz że Wynajmujący zatwierdzi uprzednio miejsce, w którym urządzenia te zostaną postawione jak też z zastrzeżeniem, że Najemca ponosić będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody, wycieki i koszty konserwacji. Dla uniknięcia wątpliwości, Najemca nie będzie zobowiązany do uzyskania zgody Wynajmującego na ustawienie w Pomieszczeniach dystrybutorów wody i ekspresów do kawy.
21. W celu instalacji rolet, żaluzji, zasłon lub innych widocznych z zewnątrz elementów wyposażenia okiennego należy uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego, który może jej udzielić według własnego uznania, stosując zasadne kryteria.
22. Najemca będzie odpowiedzialny za następujące czynności na obszarze wynajmowanej powierzchni:
  - a. utrzymanie powierzchni wewnętrznych poza czynnościami określonymi w punkcie 18.3, nie umniejszając jednocześnie zakresu następujących postanowień;
  - b. utrzymanie, naprawy i remonty drzwi i okien, mebli, przeszkleń, drzwi szklanych, luster, wewnętrznych okien i innych framug;
  - c. utrzymanie i naprawy rolet, żaluzji, markiz itp. ;
  - d. utrzymanie, naprawy i remonty przełączników, gniazdek, instalacji do dzwonek, żarówek, oświetlenia (w tym opraw ), baterii, wykładzin, wyposażenia miękkiego, powierzchni wewnętrznych pokrytych farbą, zlewów, wyposażenia kuchni i urządzeń sanitarnych;
  - e. utrzymanie, naprawy i remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, instalacji antywłamaniowych i przeciwpożarowych oraz wszystkich elementów z nimi związanych;
  - f. systematyczne i prawidłowe utrzymanie wraz z systematycznym testowaniem i legalizacją urządzeń technicznych, włączając w to wymianę drobnych części. Roboty te mogą być wykonywane jedynie przez wykonawców zatwierdzonych przez Wynajmującego;

g. przeprowadzenie zarówno regularnych jak i okresowych testów i kontroli, czy to nakazanych przez organ administracyjny czy nie, które można zasadnie uznać za niezbędne w celu sprawdzenia niezawodności, bezpieczeństwa i prawidłowego działania instalacji (w tym instalacji technicznych) związanych z Pomieszczeniem lub nieruchomym wyposażeniem Pomieszczenia; wspomniane testy i kontrole będą przeprowadzane na zlecenie Najemcy i na jego koszt.

h. utrzymanie, naprawy i remonty elementów wprowadzonych przez Najemcę lub w jego imieniu, niezależnie od tego, czy będzie to się odbywało w ramach szacunków przedstawionych Najemcy przez Wynajmującego, czy nie;

i. dbanie o sprzątanie Pomieszczenia i utrzymanie go w czystości wewnątrz jak i z zewnątrz, w tym utrzymywanie czystych okien wewnętrznych, rolet, żaluzji, markiz itp. oraz usuwanie graffiti z Pomieszczenia, a także utrzymanie w czystości oraz bieżące utrzymanie toalet, do których dostęp znajduje się wyłącznie wewnątrz Pomieszczenia.

23. Personel zatrudniony przez Wynajmującego w celu ochrony Budynku i/lub Powierzchni Wspólnych upoważniony jest do zatrzymania każdej osoby wchodzącej do lub wychodzącej z Budynku i/lub Powierzchni Wspólnych i/lub Pomieszczeń i zadania jej pytań o cel wizyty w Budynku i/lub Powierzchniach Wspólnych. Najemca będzie informował swoich gości o wymogu zgłoszenia celu swojej wizyty w recepcji Budynku, po wejściu na jego teren, oraz o obowiązku pobrania z recepcji „identyfikatora gościa”. Najemcy i ich goście zobowiązani są do okazywania identyfikatorów na żądanie pracowników ochrony. Osoba, która nie przedstawi odpowiedniego dowodu potwierdzającego jej prawo do przebywania w Budynku i/lub Powierzchniach Wspólnych, może zostać z nich usunięta w przypadku, gdy Najemca nie będzie w stanie potwierdzić jej tożsamości lub nie będzie chciał zezwolić na jej wejście do Pomieszczeń.

24. Palenie na terenie wszystkich Powierzchni Wspólnych jest surowo wzbronione.

25. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do uchylecia każdej z powyższych zasad i sformułowania nowych zasad i postanowień regulaminu, jakie jego zdaniem będą niezbędne dla eksploatacji Budynku. Zmienione lub nowe zasady będą wiążące dla każdego Najemcy po dostarczeniu mu pisemnego zawiadomienia o ich wprowadzeniu.