

*Załącznik nr 1
do dokumentacji pn. Warunki naboru ofert na najem lokalu,
w którym będą świadczone usługi cateringowe w budynku
Centrum Technologicznego Kieleckiego Parku Technologicznego*

*Załącznik nr 3
do Zarządzenia nr 18/2012 Dyrektora
Kieleckiego Parku Technologicznego
z dnia 05.09.2012 r.*

**REGULAMIN PORZĄDKOWY OBOWIĄZUJĄCY NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI CENTRUM
TECHNOLOGICZNEGO KIELECKIEGO PARKU TECHNOLOGICZNEGO
PRZY UL. OLSZEWSKIEGO NR 20 i 21 W KIELCACH**

1. Definicje i określenia:

Najemca – osoba fizyczna lub prawna, z którą Kielecki Park Technologiczny zawarł umowę najmu.

Użytkownik – Najemca, podnajemca, osoba przebywająca w na terenie nieruchomości Centrum Technologicznego w imieniu i na zlecenie Najemcy oraz gość Najemcy.

KPT – Kielecki Park Technologiczny.

C.T. – Centrum Technologiczne przy ul. Olszewskiego w Kielcach.

Administrator - pracownik (pracownicy) KPT odpowiedzialni za administrowanie nieruchomością C.T.

2. PRZEPISY OGÓLNE.

- 2.1 Przestrzeganie Regulaminu Porządkowego obowiązuje wszystkich Użytkowników.
- 2.2 Bezpośrednią odpowiedzialność za przestrzeganie regulaminu ponoszą Najemcy.
- 2.3 Najemca odpowiada za działania osób przez siebie zatrudnionych, użytkowników lokali korzystających w ich imieniu z lokalu oraz odwiedzających ich gości.
- 2.4 Użytkownicy zobowiązani są do dbania o lokal oraz części wspólne budynku.
- 2.5 Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z lokali w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i profilem określonym w umowie.
- 2.6 Użytkownicy zobowiązani są nie utrudniać korzystania z lokali oraz nieruchomości przez innych.
- 2.7 Użytkownicy zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów i zasad bhp oraz przeciwpożarowych.
- 2.8 Użytkownicy zobowiązani są do utrzymywania wynajmowanej powierzchni oraz jej otoczenia w należytym porządku i czystości.
- 2.9 Wykonywanie przez Użytkowników czynności mogących spowodować uszkodzenie Nieruchomości jest niedopuszczalne.
- 2.10 Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia powstałe w Nieruchomości z winy Najemców, osób przez nich zatrudnionych, użytkowników lokalu korzystających w ich imieniu z lokalu oraz odwiedzających ich gości naprawiane są na koszt Najemcy.

- 2.10.1 W przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie KPT, Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
- 2.11 Zabrania się montażu na terenie Nieruchomości wszelkich urządzeń i reklam bez uprzedniej zgody Dyrektora KPT.
- 2.12 Zabrania się wlewania do cieków wodnych i kanalizacji substancji chemicznych.
- 2.13 Najemca samodzielnie i na własny koszt zabezpiecza zagospodarowanie odpadów (śmieci, surowców wtórnych, nieczystości płynnych), co, do których odrębne przepisy przewidują szczególne zasady ich składowania, transportu, recyklingu, odzysku lub utylizacji i ponosi wszelkie konsekwencje mogące wynikać z naruszenia obowiązujących w tym zakresie przepisów.
- 2.14 Każdy z użytkowników zobowiązany jest do korzystania z elektryczności, ogrzewania oraz wody w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość i jednocześnie z poszanowaniem środowiska naturalnego.
- 2.15 Użytkownicy zobowiązani są do pełnej współpracy z Administratorem w celu zapewnienia jak najbardziej efektywnego funkcjonowania instalacji grzewczej, elektrycznej, wodnej oraz wentylacyjnej.
- 2.16 Najemca otrzyma klucze do powierzchni wynajmowanej na podstawie i zasadach opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym.
- 2.17 Najemca zobowiązany jest nie instalować żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń na drzwiach bez zgody Administratora.
- 2.18 Użytkownik jest odpowiedzialny za zamykanie na klucz drzwi do wynajmowanych pomieszczeń oraz pozostawianie zabezpieczonych innych dróg bezpośredniego dostępu do nich, w szczególności poprzez zamykanie okien.
- 2.19 Korzystanie z nieruchomości C.T. odbywa się 24 godziny na dobę.
- 2.20 Na każdorazową prośbę Administratora Najemca jest obowiązany przekazywać informacje o prowadzonej przez niego działalności w wymaganej formie i zakresie.
- 2.21 Najemca każdorazowo winien informować Administratora o zmianie liczby osób korzystających z wynajmowanego przez niego lokalu.
- 2.22 Najemca winien się bezwzględnie stosować do zaleceń określonych przez Administratora odnośnie maksymalnych obciążeń stropów i prawidłowego położenia wszelkiego ciężkiego sprzętu i urządzeń, które zamierza umieścić w wynajmowanych pomieszczeniach.
- 2.23 W przypadku, gdy jeden z Najemców otrzyma zgodę na odstąpienie od przepisów niniejszego regulaminu, nie oznacza to, że odpowiednie uregulowania zostały zawieszone w stosunku do innych Najemców.

3. BEZPIECZEŃSTWO NIERUCHOMOŚCI.

- 3.1 Na teren Nieruchomości, bez wiedzy Ochrony, mogą wchodzić tylko Najemcy oraz pracownicy zatrudnieni przez Najemców i użytkownicy korzystający z lokali w imieniu Najemców.
- 3.2 Inne osoby niż określone w pkt.3.1 powinny przed wejściem na teren Nieruchomości zgłosić ten fakt pracownikowi Ochrony dyżurującemu przy wejściu.
- 3.3 Ekipy budowlane i pracownicy firm działających w lokalu na zlecenie Najemcy mogą wejść na teren nieruchomości C.T. wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu tego z Administratorem.
- 3.4 Zabrania się picia alkoholu na terenie Nieruchomości.

- 3.5 Zabrania się palenia tytoniu w budynkach.
- 3.6 Wszelkie przypadki naruszenia zasad bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości należy zgłaszać do Ochrony lub Administratora.
- 3.7 Zabrania się przechowywania w lokalach bez zgody Administratora materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazów w butlach.

4. KORYTARZE I KLATKI SCHODOWE W BUDYNKACH

- 4.1 Korytarze i klatki należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez użytkowników czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku.
- 4.2 Ciągów komunikacyjnych (klatki schodowe i korytarze) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśli taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie administratora. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez administratora tych przedmiotów na koszt Najemcy, który zastawił nimi ciąg komunikacyjny.

5. DŹWIGI I WINDY

- 5.1 Nadmierne obciążenie dźwigu jest niedopuszczalne. W szczególności nie wolno przewozić w dźwigu przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu.

6. ROBOTY ADAPTACYJNE W LOKALACH, KONSERWACJA, NAPRAWA I REMONTY ORAZ REGUŁY UTRZYMANIA TECHNICZNEGO

- 6.1 Najemcy zobowiązani są do utrzymania swoich lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
- 6.2 Najemcę obciążają nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu, a w szczególności: malowanie ścian, uzupełnienie ceramicznych wykładzin ściennych i podłogowych, drobne naprawy instalacji i urządzeń.
- 6.3 W przypadku konieczności wykonania w lokalu robót adaptacyjnych Najemca winien się zwrócić do Dyrektora KPT na piśmie z prośbą o wyrażenie zgody na powyższe. W prośbie Najemca winien przedstawić (w postaci opisowej i rysunkowej) zakres planowanych robót adaptacyjnych. Dyrektor w terminie 7 dni ustosunkuje się na piśmie do przedłożonej prośby. W przypadku wyrażenia zgody w odpowiedzi zostaną określone warunki wykonania robót adaptacyjnych.
- 6.4 Po zakończeniu wszystkich robót związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności Najemca poinformuje Dyrektora KPT o tym fakcie na piśmie i dostarczy pełną dokumentację budowlaną oraz wszystkie wymagane prawem protokoły, decyzje i pozwolenia. Administrator po otrzymaniu informacji o zakończeniu prac i ww. dokumentów dokona odbioru wykonanych robót.
- 6.5 Z tytułu nakładów poniesionych na adaptację lub modernizację lokalu przez Najemcę zastosowanie będą miały przepisy art. 676 Kodeksu Cywilnego.

- 6.6 Użytkownicy zobowiązani są do informowania Administratora KPT o powstałych w lokalach uszkodzeniach, niezwłocznie po powstaniu uszkodzenia.
- 6.7 W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast dyżurującemu pracownikowi ochrony i/lub Administratorowi, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, itp.
- 6.8 W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w Nieruchomości lub w lokalach innych Najemców, Najemca lokalu lub inni użytkownicy lokalu są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli Najemca lub inni użytkownicy lokalu są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, Administrator nieruchomości ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale. W sprawach niecierpiących zwłoki Administrator może wejść do lokalu pod nieobecność Najemcy informując o tym niezwłocznie Najemcę.
- 6.9 Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w punkcie 6.7 nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub użytkowników – Administrator nieruchomości jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
- 6.10 Najemca jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym w obecności Administratora nieruchomości, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń.
- 6.11 Użytkownicy bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów powinni być o nich uprzedzeni z należytym wyprzedzeniem.

7. RUCH DROGOWY I PARKOWANIE POJAZDÓW.

- 7.1 Wszystkie drogi na terenie Nieruchomości mają status drogi pożarowej.
- 7.2 Ogranicza się prędkość poruszania się pojazdów do 20 km/h na terenie Nieruchomości.
- 7.3 Postój pojazdów mechanicznych jest dopuszczalny tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
- 7.4 Używanie wyznaczonych miejsc do stałego parkowania dla osób niepełnosprawnych przez inne osoby (i samochody) bez zgody osób, którym miejsce wyznaczono, jest zabronione.
- 7.5 Zabrania się parkowania pojazdów na terenie Nieruchomości poza miejscami wyznaczonymi.
- 7.6 W szczególności zabronione jest zatrzymywanie i postój samochodów w miejscach, które utrudniłyby swobodny dostęp do budynków pojazdom uprzywilejowanym.
- 7.7 Zabronione jest postój i/lub parkowanie na chodnikach dla pieszych, trawnikach, zakrętach, oraz innych miejscach do tego nie wyznaczonych.
- 7.8 Zabronione jest parkowanie pojazdów, które zanieczyszczają środowisko i Nieruchomość (wycieki płynów eksploatacyjnych).
- 7.9 Postój wszelkich pojazdów na terenie Nieruchomości niezgodnie z niniejszym Regulaminem, i/lub innymi ustaleniami Dyrektora KPT będzie skutkował usunięciem pojazdu z terenu Nieruchomości na koszt posiadacza pojazdu.
- 7.10 W przypadku, gdy pojazd zatrzymujący się na terenie Nieruchomości uniemożliwi przeprowadzenie akcji ratunkowej, właściciel pojazdu może zostać obciążony kosztami strat powstałych w wyniku utrudnienia akcji ratunkowej, niezależnie od innych ujemnych skutków prawnych.

- 7.11 Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie osiedla obciążają właściciela lub użytkownika pojazdu, który szkodę spowodował.
- 7.12 W przypadkach nie ujętych w niniejszym rozdziale na terenie Nieruchomości obowiązują zasady poruszania się pojazdów i pieszych według przepisów zawartych w Kodeksie Drogowym oraz znaki drogowe ustawione na terenie Nieruchomości.

8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

- 8.1 Regulamin porządkowy może podlegać okresowym zmianom, zatwierdzonym przez Dyrektora KPT w drodze Zarządzenia.
- 8.2 Najemcy zostaną niezwłocznie poinformowani o zmianach Regulaminu w formie pisemnej.
- 8.3 Regulamin oraz wszelkie zmiany regulaminu wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Dyrektora KPT.

ZATWIERDZAM

Kielce, dnia 2012 roku

.....