



Stalowowska Strefa Gospodarcza
w Stalowej Woli

REGULAMIN PORZĄDKOWY

Wydanie I
obowiązuje od dnia 01.04.2018

DEFINICJE I OKREŚLENIA

Celem opracowania niniejszego Regulaminu jest stworzenie, ujednoczenie i sformalizowanie działań związanych z użytkowaniem nieruchomości będących w zarządzie Stalowowskiej Strefy Gospodarczej, w szczególności w zakresie najmu pomieszczeń i powierzchni zlokalizowanych na terenie tych nieruchomości. Działania te zorientowane są na rozwój i poprawę jakości obsługi klienta.

- StSG – Stalowowska Strefa Gospodarcza Miejskiego Zakładu Komunalnego Sp. z o.o. w Stalowej Woli.
- Nieruchomość – obiekt budowlany zarządzany przez StSG.
- Budynek StSG – Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Kwiatkowskiego 9.
- Budynek KP – budynek Kuźni Przedsiębiorczości, Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Kwiatkowskiego 1, obejmująca drugie piętro budynku dawnej Dyrekcji Naczelnej Huty Stalowa Wola
- Najemca – osoba fizyczna lub prawna, z którą StSG zawarła umowę najmu.
- Użytkownik – najemca, osoba przebywająca w imieniu i na zlecenie Najemcy na terenie Nieruchomości oraz gość Najemcy.
- Administrator – pracownik (pracownicy) odpowiedzialni za administrowanie Nieruchomością.
- Ochrona – pracownik (pracownicy) firmy zewnętrznej pełniący funkcję pracowników zabezpieczenia i ochrony Nieruchomości.
- Lokal – wydzielone pomieszczenie z zamykanymi na zamek drzwiami, stanowiące przedmiot najmu.
- Powierzchnia – ściśle określona (np. namalowanymi lub naklejonymi liniami) powierzchnia na hali stanowiąca przedmiot najmu.

§ 1.

PRZEPISY OGÓLNE

1. Przestrzeganie Regulaminu Porządkowego obowiązuje wszystkich Użytkowników.
2. Bezpośrednią odpowiedzialność za przestrzeganie regulaminu ponoszą Najemcy.
3. Najemca odpowiada za działania osób przez siebie zatrudnionych, użytkowników lokali/powierzchni korzystających w ich imieniu z lokalu/powierzchni oraz odwiedzających ich gości.
4. Użytkownicy zobowiązani są do dbania o lokal/powierzchnię oraz części wspólne budynku.
5. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z lokali/powierzchni w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i profilem określonym w umowie.
6. Użytkownicy zobowiązani są nie utrudniać korzystania z innych lokali/powierzchni oraz całej nieruchomości przez innych użytkowników.
7. Użytkownicy zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów i zasad bhp i ppoż.
8. Użytkownicy zobowiązani są do utrzymywania wynajmowanej powierzchni oraz jej otoczenia w należytym porządku i czystości.
9. Wykonywanie przez Użytkowników czynności mogących spowodować uszkodzenie Nieruchomości jest niedopuszczalne.

11. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia powstałe w Nieruchomości z winy Najemców, osób przez nich zatrudnionych, użytkowników korzystających w ich imieniu z lokalu/powierzchni oraz odwiedzających ich gości naprawiane są na koszt Najemcy.
 - 11.1. W przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie StSG, Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
12. Zabrania się montażu na terenie Nieruchomości wszelkich maszyn i urządzeń bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora.
 - 12.1. Za montaż maszyny/urządzenia wymagający zgody uważa się konieczność wykonania specjalnych lub dedykowanych instalacji elektrycznych, wodnych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i innych. Za montaż uważa się także podłączenie każdego urządzenia/ maszyny korzystającego z zasilania prądem trójfazowym.
 - 12.2. Wszystkie urządzenia korzystające z zasilania jednofazowego, w tym sprzęt biurowy (np. komputery, drukarki), czajniki elektryczne itp., których pobór mocy nie przekracza 2000 W, nie wymagają zgody na montaż/instalację.
 - 12.3. Przy wnioskowaniu o zgodę na montaż maszyny/urządzenia Najemca zobowiązany jest załączyć stosowny projekt uwzględniający zakres wykonywanych prac.
 - 12.4. Po zakończeniu wykonanych prac Najemca ma obowiązek przeprowadzić sprawdzenie poprawności funkcjonowania wykonanych instalacji, w szczególności pomiarów elektrycznych wykonanych instalacji. Protokół ze sprawdzenia poprawności działania i/lub pomiarów elektrycznych instalacji Najemca przedstawia Administratorowi przed rozpoczęciem użytkowania urządzeń/maszyn.
 - 12.5. Wszelkie prace związane z montażem wyżej wymienionych maszyn/urządzeń obciążają Najemcę i nie podlegają zwrotowi albo refundacji.
13. Zabrania się montażu maszyn/urządzeń i stosowania technologii, które będą powodować przekroczenie dopuszczalnych norm emisji czynników szkodliwych.
14. Zabrania się wlewania do cieków wodnych i kanalizacji substancji chemicznych.
15. 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.
16. Każdy z użytkowników zobowiązany jest do przestrzegania zasad segregacji odpadów komunalnych i usuwania ich do przeznaczonych do tego celu pojemników.
17. Każdy z użytkowników zobowiązany jest do korzystania z elektryczności, ogrzewania, klimatyzacji oraz wody w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość z jednoczesnym poszanowaniem środowiska naturalnego.
18. Użytkownicy zobowiązani są do pełnej współpracy z Administratorem w celu zapewnienia jak najbardziej efektywnego funkcjonowania instalacji grzewczej, elektrycznej, wodnej, klimatyzacyjnej oraz wentylacyjnej.
19. Najemca zobowiązany jest nie instalować żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń w drzwiach bez zgody Administratora.
20. Użytkownik jest odpowiedzialny za zamykanie na klucz drzwi do wynajmowanych lokali oraz pozostawianie zabezpieczonych innych dróg bezpośredniego dostępu do nich, w szczególności poprzez zamykanie okien.
21. Na każdorazową prośbę Administratora Najemca jest obowiązany przekazywać informacje o prowadzonej przez niego działalności w wymaganej formie i zakresie.
22. Najemca każdorazowo winien informować Administratora o zmianie liczby osób korzystających z wynajmowanego przez niego lokalu oraz przekazać Administratorowi listę osób uprawnionych do pobierania kluczy do wynajmowanych pomieszczeń.

23. Najemca winien się bezwzględnie stosować do zaleceń określonych przez Administratora odnośnie pozwolenia na instalację maszyny/urządzenia, w szczególności w zakresie maksymalnych obciążeń stropów i prawidłowego położenia wszelkiego ciężkiego sprzętu i urządzeń, które Najemca zamierza umieścić w wynajmowanych pomieszczeniach.
24. Najemcy przyjmują do wiadomości, że teren Nieruchomości podlega monitoringowi, a zgromadzony materiał może być wykorzystany przez uprawnione służby (policja, prokuratura) do wykonywania określonych czynności służbowych.
25. W przypadku, gdy jeden z Najemców otrzyma zgodę na odstąpienie od wybranych przepisów niniejszego Regulaminu, nie oznacza to, że odpowiednie uregulowania zostały zawieszane w stosunku do innych Najemców.

§ 2.

BEZPIECZEŃSTWO NIERUCHOMOŚCI

1. Na terenie Budynku KP, Ochrona pełni służbę od poniedziałku do soboty w godzinach od 7.00 do 19.00. z wyłączeniem dni świątecznych.
 - 1.1. Korzystanie z Budynku KP może odbywać się tylko i wyłącznie w godzinach pracy Ochrony.
2. Na terenie Budynku StSG, Ochrona pełni służbę w dni powszednie w godzinach od 15.00 do 7.00 oraz całodobowo w dni wolne od pracy (soboty, niedziele, święta).
 - 2.1. Najemcy, pracownicy zatrudnieni przez Najemców oraz goście Najemców mają swobodny dostęp do nieruchomości w godzinach od 6.30 do 23.00.
 - 2.2. W godzinach od 23.00 do 6.30 dostęp do nieruchomości jest możliwy wyłącznie po zgłoszeniu tego faktu pracownikowi Ochrony dyżurującemu przy wejściu głównym.
 - 2.3. Dostęp do części Budynku StSG, w której znajdują się laboratoria i hale produkcyjne mają wyłącznie Najemcy, pracownicy zatrudnieni przez Najemców oraz goście Najemców, którzy wynajmują powierzchnie w tej części Nieruchomości.
 - 2.4. Dostęp do części Budynku StSG, w której znajdują się laboratoria i hale produkcyjne dla gości Najemców, którzy wynajmują powierzchnie w tej części Nieruchomości, jest możliwy tylko w asyście Najemcy lub pracownika Najemcy. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo gości.
3. Ekipy budowlane i pracownicy firm działających w lokalu na zlecenie Najemcy mogą wejść na teren Nieruchomości wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu tego z Administratorem.
4. Zabrania się palenia tytoniu w budynkach i picia alkoholu na terenie Nieruchomości
5. Wszelkie przypadki naruszenia zasad bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości należy zgłaszać do Ochrony lub Administratora.
6. Zabrania się składowania na terenie Nieruchomości, a w szczególności w wynajmowanych lokalach, wszelkich materiałów mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia innych użytkowników, a także dla mienia znajdującego się na terenie nieruchomości w tym materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
 - 6.1. W przypadku, gdy działalność Najemcy lub działalność na rzecz Najemcy wykonywana przez firmy trzecie na terenie Nieruchomości wymaga stosowania materiałów o których mowa powyżej, Najemca winien uzyskać zgodę Administratora na stosowanie i przechowywanie tych materiałów.

§ 3.

KORYTARZE I KLATKI SCHODOWE W BUDYNKACH

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.
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.

§ 4.

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

1. Najemcy zobowiązani są do utrzymania swoich lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. W przypadku konieczności wykonania w lokalu robót adaptacyjnych Najemca winien się zwrócić do Administratora na piśmie z prośbą o wyrażenie zgody na powyższe. W prośbie Najemca winien przedstawić (w postaci opisowej i rysunkowej) zakres planowanych robót adaptacyjnych, a w sytuacjach które tego wymagają pełen projekt budowlany). Administrator w terminie 5 dni roboczych ustosunkuje się na piśmie do przedłożonej prośby. W przypadku wyrażenia zgody w odpowiedzi zostaną określone warunki wykonania robót adaptacyjnych.
3. Po zakończeniu wszystkich robót związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności Najemca poinformuje Administratora 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.
4. Z tytułu nakładów poniesionych na adaptację lub modernizację lokalu przez Najemcę zastosowanie będą miały przepisy art. 676 Kodeksu Cywilnego.
5. Użytkownicy zobowiązani są do informowania Administratora StSG o powstałych w lokalach uszkodzeniach, niezwłocznie po powstaniu uszkodzenia.
6. W przypadku poważnej awarii lub wypadku fakt ten należy natychmiast zgłosić dyżurującemu pracownikowi ochrony i/lub Administratorowi, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, itp.
7. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą 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 Ochrony, 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.
- 7.1. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa powyżej 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.

8. Najemca jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym w obecności Administratora nieruchomości, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń.
9. Użytkownicy bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów powinni być o nich uprzedzeni z należyтым wyprzedzeniem.

§ 5.

TEREN ZEWNĘTRZNY, RUCH DROGOWY I PARKOWANIE POJAZDÓW

1. Wszystkie drogi na terenie Nieruchomości mają status drogi pożarowej.
2. Ogranicza się prędkość poruszania się pojazdów do 30 km/h na terenie Nieruchomości.
3. Używanie wyznaczonych miejsc do stałego parkowania dla osób niepełnosprawnych przez inne osoby (i samochody) jest zabronione.
4. Parkingi na terenie Nieruchomości mają status parkingów niestrzeżonych.
5. Zabrania się parkowania pojazdów na terenie Nieruchomości poza miejscami wyznaczonymi. W szczególności zabronione jest zatrzymywanie i postój samochodów w miejscach, które utrudniłyby swobodny dostęp do budynków pojazdom uprzywilejowanym.
6. Zabroniony jest postój i/lub parkowanie na chodnikach, trawnikach, zakrętach, oraz innych miejscach do tego nie wyznaczonych.
7. Zabronione jest parkowanie pojazdów, które zanieczyszczają środowisko i Nieruchomość (wycieki płynów eksploatacyjnych).
8. Postój wszelkich pojazdów na terenie Nieruchomości niezgodnie z niniejszym Regulaminem, i/lub innymi ustaleniami Administratora będzie skutkował usunięciem pojazdu z terenu Nieruchomości na koszt posiadacza pojazdu.
9. 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.
10. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie Nieruchomości obciążają właściciela lub użytkownika pojazdu, który szkodę spowodował.
11. W przypadkach nie ujętych w Regulaminie na terenie Nieruchomości obowiązują zasady poruszania się pojazdów i pieszych według przepisów zawartych w Kodeksie Drogowym oraz znaki drogowe ustawione na terenie Nieruchomości.
12. Szczególne zasady korzystania z parkingów przy Budynku StSG zawarte są w Regulaminie Parkingu.
13. Zabrania się wykorzystywania parkingów, terenów zielonych znajdujących się na terenie Nieruchomości oraz ogrodzenia i ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynków do umieszczania reklam, banerów i innych konstrukcji reklamowych.
 - 13.1. W wyjątkowych sytuacjach Najemca może wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na czasowe (kilkudniowe) umieszczenie banerów/reklam/szyldów w wyżej wymienionych miejscach.

§ 6.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin Najmu może podlegać zmianom zatwierdzonym przez osoby upoważnione.
2. Każdorazowa zmiana niniejszego Regulaminu wymaga zamieszczenia zmian na stronie internetowej Wynajmującego i poinformowania Najemców, którzy zawarli umowę o jego zmianie w postaci korespondencji elektronicznej.
3. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie po zatwierdzeniu, z dniem 01.04.2018 r.

Zatwierdzam

PREZES ZARZĄDU
Anna Pasztaleniec
mgr Anna Pasztaleniec