

REGULAMIN OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI Invest Park Hajduki S.A.

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady najmu Lokali i Gruntów oraz korzystania z Nieruchomości Invest Park Hajduki S.A.
2. **Wszyscy Najemcy i Użytkownicy Nieruchomości zobowiązani są przestrzegać niniejszego Regulaminu.**
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a. **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Spółkę Invest Park Hajduki S.A.;
 - b. **Najemcach** - należy przez to rozumieć podmioty/osoby, które na podstawie zawartych z Wynajmującym umów, użytkują Lokale bądź Grunt;
 - c. **Użytkownikach** - należy przez to rozumieć wszystkie podmioty/osoby korzystające z Nieruchomości;
 - d. **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość Invest Park Hajduki S.A. wraz z budynkami, parkingami oraz elementami zieleni, usytuowaną przy ul. Stalowej 17 w Chorzowie;
 - e. **Budynkach** – należy przez to rozumieć zespół budynków znajdujących się na terenie Nieruchomości i przeznaczonych na wynajem bądź do obsługi Nieruchomości;
 - f. **Budynku biurowym** - należy przez to rozumieć budynek, w którym wynajmowane są lokale biurowe;
 - g. **Budynku magazynowo-usługowym** - należy przez to rozumieć budynek, w którym wynajmowane są lokale magazynowo-usługowe;
 - h. **Budynku sportowym** - należy przez to rozumieć budynek, w którym wynajmowane są lokale sportowe i pomieszczenia towarzyszące;
 - i. **Lokalu** – należy przez to rozumieć pomieszczenie/a przeznaczony/e na wynajem.
 - j. **Lokalu biurowym** - należy przez to rozumieć pomieszczenie/a przeznaczony/e do użytku biurowego;
 - k. **Lokalu magazynowo-usługowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie/a przeznaczony/e do użytku magazynowo-usługowego;
 - l. **Lokalu sportowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie/a przeznaczony/e do użytku sportowego i towarzyszącego;
 - m. **Gruncie** – należy przez to rozumieć wydzielony obszar Nieruchomości przeznaczony na wynajem;
 - n. **Części Wspólnej Nieruchomości** - należy przez to rozumieć teren Nieruchomości ogólnodostępny oraz powierzchnię komunikacyjną i pomieszczenia w Budynkach ogólnodostępne służące do współkorzystania przez wszystkich Użytkowników;
 - o. **Miejscach Parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe zlokalizowane na terenie Nieruchomości;
 - p. **Przedmiocie najmu** - należy przez to rozumieć Lokal biurowy, Lokal magazynowo-usługowy, Lokal sportowy bądź Grunt, użytkowany przez Najemcę na mocy Umowy Najmu zawartej z Wynajmującym.

§ 2.

Najem

1. Wynajmujący może zawrzeć Umowę najmu z osobami fizycznymi bądź prawnymi, prowadzącymi zarejestrowaną działalność gospodarczą, które w momencie zawarcia umowy, stają się Najemcami.
2. Przedmiot najmu przekazywany jest Najemcy:
 - a. Po podpisaniu oświadczenia o zapoznaniu się z Regulaminem Ogólnym Nieruchomości i Regulaminami Szczegółowymi.
 - b. Po podpisaniu Umowy najmu wraz z załącznikami;
 - c. Po podpisaniu Protokołu zdawczo-odbiorczego;
 - d. Po wpłacie kaucji zwrotnej gotówką w Sekretariacie Wynajmującego bądź na wskazany przez Wynajmującego nr rachunku bankowego.

§ 3.

Korzystanie z Przedmiotu najmu

1. Korzystanie z Przedmiotu najmu odbywa się zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca może swobodnie korzystać z Przedmiotu najmu pod warunkiem nie naruszania praw pozostałych Użytkowników oraz nie podejmowania żadnych działań mogących naruszyć dobre imię Nieruchomości lub Wynajmującego.
3. Najemca ma prawo przebywania w wynajmowanym przez siebie Przedmiocie najmu oraz w miejscach ogólnodostępnych. Zabronione jest nieuprawnione, samodzielne przebywanie w innym Przedmiocie najmu bez zgody i wiedzy jego Najemcy.
4. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności zgodnie z wpisem do CEIDG lub KRS.
5. Najemca zobowiązany jest przestrzegać zasad bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących przepisów, a w szczególności przepisów przeciwpożarowych.
6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód organów zewnętrznych, jeżeli prowadzona przez niego działalność tego wymaga.
7. Instalacje znajdujące się w Przedmiocie Najmu winny być użytkowane zgodnie z obowiązującym prawem i aktualnymi przepisami, a osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń posiadać niezbędne kwalifikacje zawodowe.
8. Instalacje znajdujące się w Przedmiocie Najmu winny być użytkowane zgodnie z obowiązującym prawem i aktualnymi przepisami, a osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń posiadać niezbędne kwalifikacje zawodowe.
9. Na prośbę Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do podania rodzaju, ilości i mocy użytkowanych urządzeń elektrycznych, jeśli moc jednostkowego urządzenia przekracza 10 kW.
10. Podłączenie każdego dodatkowego urządzenia o mocy przekraczającej 10 kW wymaga pisemnego zgłoszenia Wynajmującemu z tygodniowym wyprzedzeniem.
11. Zabrania się Najemcy prowadzenia działalności niebezpiecznej dla zdrowia lub życia, uciążliwej lub szkodliwej, w szczególności przetrzymywania i używania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących oraz o nieprzyjemnym zapachu; używania szkodliwych dla zdrowia środków chemicznych, toksycznych i radioaktywnych. Za wszelkie szkody wynikłe w związku z posiadaniem, stosowaniem lub magazynowaniem wskazanych wyżej środków odpowiedzialność ponosi Najemca.
12. Najemcy zobowiązani są podjąć wszelkie działania konieczne do uniknięcia hałasu wykraczającego poza normę lub emisji nieprzyjemnych zapachów; podjąć wszelkie niezbędne środki, aby uniknąć rozprzestrzeniania się szkodliwych substancji, owadów lub gryzoni.
13. Każdy Najemca zobowiązany jest przestrzegać zasad bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących przepisów, a w szczególności przepisów przeciwpożarowych obowiązujących w obiektach użyteczności publicznej.
14. Zabrania się używania urządzeń, które mogłyby zakłócić pracę innym Najemcom.
15. Podnajem części lub całości Przedmiotu najmu jest możliwy wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.

16. Każdy Najemca i Użytkownik Nieruchomości samodzielnie i na własny koszt zabezpiecza posiadany przez siebie majątek na terenie Invest Park Hajduki S.A.
17. Wynajmujący uprawniony jest do kontroli stanu technicznego Przedmiotu najmu, sposobu jego używania oraz przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, Najemca wezwany zostanie do ich usunięcia w odpowiednim terminie, a w razie ich nieusunięcia, Wynajmujący usunie je na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 4.

Dostęp do Nieruchomości i Przedmiotu najmu

1. Dostęp na teren Nieruchomości podlega kontroli firmy ochroniarskiej oraz wewnętrznemu systemowi monitoringu.
2. Każdy Najemca w momencie odbioru Przedmiotu najmu otrzymuje komplet kluczy.
3. Dodatkowe komplety kluczy do Przedmiotu Najmu Najemca może dorobić na własny koszt.
4. Najemca może pozostawić klucze do Przedmiotu Najmu w pomieszczeniu ochrony pod warunkiem uprzedniego wypełnienia i złożenia Wynajmującemu Formularzu „Upoważnienie do odbioru kluczy”. Przy każdej zmianie upoważnionych osób, należy pisemnie aktualizować Upoważnienie.
5. Każdorazowy pobór oraz zwrot kluczy odnotowywany jest w Księdze Wydań.
6. Najemca może na własny koszt wymienić wkładki w drzwiach w Przedmiocie najmu wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. W takim przypadku Najemca jest zobowiązany do przekazania Wynajmującemu nowego klucza.
7. Wynajmujący może dysponować kompletem kluczy zapasowych, możliwym do użycia w sytuacjach zagrożenia bądź w przypadku awarii pod nieobecność Najemcy.
8. Osoby niepełnoletnie mogą przebywać na Nieruchomości tylko pod opieką osób dorosłych. Dopuszcza się pozostawienie osób niepełnoletnich powyżej 12 roku życia na terenie Invest Park Hajduki S.A. bez opieki osoby dorosłej za pisemną zgodą i odpowiedzialnością opiekuna prawnego wyłącznie w pomieszczeniach o działalności sportowej, kulturalnej czy szkoleniowej gdzie przewidziano obsługę osób niepełnoletnich. Jednocześnie Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za wypadki na terenie nieruchomości, wynikłe z winy osób niepełnoletnich w drodze „do” lub „z” przedmiotowego obiektu, pomieszczenia. W trakcie przebywania osób niepełnoletnich na terenie wynajętego przez Najemcę obiektu, pomieszczenia, pełną opiekę winien zapewnić Najemca, którego rodzaj prowadzonej działalności uwzględnia obecność osób niepełnoletnich.
9. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone innym użytkownikom nieruchomości, spowodowane przez niego lub jego personel, bądź kontrahentów.

§ 5.

Utrzymywanie i sprzątanie Przedmiotu najmu

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot najmu w stanie wymaganym przez przepisy sanitarne, przeciwpożarowe, a także w czystości i we właściwym stanie technicznym.
2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
3. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia na swój koszt sprzątania Przedmiotu najmu w taki sposób i w takich godzinach, aby nie utrudniać korzystania z Nieruchomości innym Użytkownikom.
4. Najemca może zawrzeć z Wynajmującym dodatkową Umowę o sprzątanie na podstawie Regulaminu Szczegółowego – Usługi;
5. Każdy z Najemców jest zobowiązany do wyposażenia lokalu w sprzęt gaśniczy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Najemca, który wywozi z Przedmiotu najmu odpady samodzielnie i rozlicza się za gospodarowanie odpadami bezpośrednio z Urzędem Miasta Chorzów zobligowany jest do dostarczenia wynajmującemu kserokopii złożonej deklaracji.
7. Najemca, który dostarczy deklarację nie może korzystać z pojemników i kontenerów na odpady podstawionych przez Wynajmującego.

8. Najemca, który nie dostarczy kserokopii złożonej deklaracji może korzystać z pojemników i kontenerów na odpady podstawione przez Wynajmującego i ujęte zostanie w deklaracji, którą składa Wynajmujący. Cennik usług wywożenia odpadów zawarty został w Regulaminie Szczegółowym-Gospodarowanie odpadami (Załącznik 2).

§ 6.

Odbiór korespondencji i przesyłek

1. Zasadą odbioru poczty przez Najemców jest bezpośrednio dostarczenie jej przez listonosza lub kuriera do Przedmiotu najmu bądź skrzynki pocztowej.
2. W szczególnych przypadkach Najemca może złożyć dyspozycję w zakresie odbioru korespondencji, poprzez wypełnienie i złożenie Formularza „Zlecenie odbioru korespondencji”.

§ 7.

Naprawy i prace budowlane

1. Dokonywanie w Przedmiocie najmu wszelkich prac budowlanych, technicznych, instalacyjnych oraz naprawczych bez pisemnej zgody Wynajmującego jest zabronione.
2. Najemca może dokonywać w/w zmian w Przedmiocie najmu jedynie, jeżeli w Umowie najmu istnieje dodatkowy, pozwalający na w/w zmiany zapis, bądź pod warunkiem uprzedniego wypełnienia i złożenia Wynajmującemu Formularza „Wniosek o prace budowlane” oraz pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W przypadku gdy w/w prace wymagają uzyskania odpowiednich pozwoleń Organów Administracji Publicznej, Najemca ma obowiązek uzyskać je samodzielnie i dostarczyć kserokopię Wynajmującemu.
4. Wszelkie zmiany i ulepszenia lokalu pozostają własnością Wynajmującego bez prawa do odszkodowania, chyba, że w Umowie najmu określono inaczej.
5. Prace prowadzone przez Najemcę nie mogą utrudniać korzystania z Nieruchomości innym Użytkownikom.
6. W razie otrzymania przez Wynajmującego uzasadnionych skarg innych Użytkowników Nieruchomości w/w prace powinny zostać natychmiast przerwane.
7. Wszelkie uszkodzenia w infrastrukturze Invest Park Hajduki S.A. muszą być niezwłocznie zgłoszone w formie pisemnej Wynajmującemu, a jeśli są zawinione przez Najemcę, muszą zostać przez niego usunięte.
8. W przypadku stwierdzenia zmian budowlanych, technicznych, instalacyjnych oraz naprawczych w przypadku gdy warunki określone w nie uzyskawszy pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu.

§ 8.

Korzystanie z Części Wspólnej Nieruchomości

1. Na terenie Części Wspólnej Nieruchomości Użytkownicy nie mają prawa bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego:
 - a. rozpowszechniać materiałów promocyjnych;
 - b. przeprowadzać aukcji, badań rynkowych, itp.;
 - c. organizować sesji zdjęciowych, pokazów dla publiczności, umieszczać reklam;
 - d. prowadzić sprzedaży;
 - e. prowadzić działalności religijnej, związkowej, politycznej.
2. W budynkach na terenie Nieruchomości obowiązuje całkowity zakaz palenia.
3. Zabrania się w obrębie Nieruchomości spalania odpadów i śmieci, składowania w Części Wspólnej Nieruchomości śmieci i wszelkich opakowań, zastawiania dróg zarezerwowanych dla interwencji straży pożarnej.

4. Dostęp do Części Wspólnej Nieruchomości powinien być w każdej chwili możliwy. W konsekwencji wszelki sprzęt, który będzie je zagradzał zostanie usunięty przez służby techniczne na polecenie Wynajmującego, na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Na terenie nieruchomości funkcjonuje wyspecjalizowana firma ochroniarska oraz monitoring.
6. Zakres ochrony obejmuje całodobową ochronę fizyczną, monitorowanie Nieruchomości za pomocą kamer oraz reakcję mobilnych patroli interwencyjnych.
7. Za sprzątnięcie i odśnieżanie Części Wspólnej Nieruchomości i miejsc parkingowych odpowiada Wynajmujący.

§ 9. Parking

1. Wszyscy użytkownicy mogą korzystać z Parkingów Wynajmującego na mocy Regulaminu Szczegółowego - Parkingi (Załącznik 1).

§ 10. Gospodarowanie odpadami

1. Gospodarowanie odpadami oraz utrzymywanie porządku na terenie Nieruchomości odbywa się zgodnie z Regulaminem Szczegółowym – Gospodarowanie odpadami (Załącznik 2).

§ 11. Usługi Wynajmującego

1. Wszyscy Najemcy mogą korzystać z usług Wynajmującego na mocy Regulaminu Szczegółowego - Usługi (Załącznik 3).

§ 12. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie umowy i zmiany umów zawierane na podstawie niniejszego Regulaminu powinny być sporządzane w formie pisemnej.
2. Kontrahenci przed podpisaniem umowy najmu powinni zapoznać się z niniejszym Regulaminem wraz z załącznikami, który dostępny jest;
 - a. w sekretariacie Spółki
 - b. na stronie internetowej Wynajmującego pod adresem: www.parkhajduki.pl;
3. Wszelkie w/w Formularze dostępne są do pobrania w Sekretariacie Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany Regulaminu wymagają formy pisemnej.
5. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01 grudnia 2018 roku
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Załączniki:

1. Regulamin Szczegółowy - Parking;
2. Regulamin Szczegółowy - Gospodarowanie odpadami;
3. Regulamin Szczegółowy - Usługi;
4. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych (RODO).