

Правила Использования Общего Имущества

В данном Приложении используются термины и определения, которые используются в Договоре, если иное не указано в настоящем Приложении. При наличии противоречий между текстом настоящего Приложения и текстом Договора, Договор имеет преимущественную силу.

Арендатор должен ознакомить своих работников и иных лиц, привлекаемых к осуществлению деятельности в Помещениях, с содержанием данного Приложения под роспись до их допуска в Помещения.

ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Преамбула

1.1. Настоящие Правила распространяются на Арендаторов, с которыми у Арендодателя заключены договоры аренды Помещений (далее - «Договоры Аренды»), а также на субарендаторов Помещений или частей Помещений с момента заключения таких договоров.

1.2. Порядок использования Земельного участка, Здания, Помещений и Инфраструктуры устанавливается в настоящих Правилах и положениях Договора и Договоров Аренды.

1.3. Арендодатель оставляет за собой право контроля за соблюдением настоящих Правил всеми арендаторами и (если применимо) субарендаторами.

1.4. Арендодатель оставляет за собой право вносить в одностороннем порядке изменения и/или дополнения в действующие Правила, при условии, что такие изменения и/или дополнения не противоречат Договору и Договорам Аренды, а также создавать новые Правила, которые, позволят улучшить безопасность и эффективность использования Здания, Помещений, Инфраструктуры и/или Земельного Участка. Такие изменения и/или дополнения вступают в силу на десятый день после их утверждения Арендодателем. При этом Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об указанных изменениях и/или дополнениях не позднее пятого дня с момента их утверждения.

2. Общие положения по использованию Здания и Помещений

2.1. Помещения могут быть использованы только в соответствии с условиями Договоров Аренды. Строго запрещается использование какой-либо части Помещений или Помещений целиком в целях, не соответствующих целям, для которых данные Помещения были арендованы.

2.2. Запрещается приносить и хранить в Помещениях или Здании легковоспламеняющиеся, огнеопасные, взрывоопасные предметы, вредные, ядовитые, отравляющие и радиоактивные вещества, оружие, боеприпасы и иные предметы, которые могут увеличить риск возникновения пожара или взрыва, а также предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды. Исключение составляют случаи, когда соответствующие действия предварительно согласованы с Арендодателем в письменном виде или если использование таких веществ и предметов непосредственно связано с Разрешенным Использованием и для его осуществления Арендатором установлено необходимое Оборудование Арендатора и получены все необходимые Согласия Арендатора.

2.3. Запрещается вмешиваться в работу инженерных систем Здания (включая, но, не ограничиваясь: водоснабжения, водоотведения, отопительную, охлаждающую, вентиляционную, противопожарную и пр. централизованные системы), иные объекты Инфраструктуры, а также перегружать инженерные сети и/или прочие распределительные системы Здания и Помещений.

2.4. Запрещается осуществлять в Помещениях установку какого-либо оборудования или приборов, которые не входят в согласованный список оборудования Арендатора (в том числе, относящиеся к системам отопления, водоснабжения, канализации, кондиционирования воздуха, оповещения о пожаре и пожаротушения, охранной сигнализации) без предварительного согласования с Арендодателем в письменном виде.

2.5. Запрещается складировать вещи и мусор (отходы) в лифтовых холлах, вестибюлях и парадных, в коридорах, на пожарных и переходных балконах и в других частях Здания, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома. В случае нарушения данного правила Арендодатель вправе самостоятельно освободить Здание от вещей и мусора (отходов) Арендатора, в том числе путем их выноса и утилизации за счет Арендатора. При этом Арендатор предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением. Мусор (отходы), образованный Арендатором, должен быть отнесен в контейнеры для сбора мусора, указанные на плане Земельного Участка, приложенном к Договору Аренды. Тара от крупногабаритных грузов должна быть отсортирована и утилизирована.

2.6. Арендаторы своими действиями не должны препятствовать использованию тротуаров, улиц, дорожек, расположенных вокруг или поблизости Здания, а также использовать их для других целей, кроме подходов

к Зданию, создавать помехи в помещениях общего пользования внутри Здания (выходах, проходах, дворах, вестибюлях, коридорах, холлах, на лестницах, на парковке и пр.).

2.7. Запрещается наносить ущерб общему имуществу Здания, в том числе Земельному участку.

2.8. Не допускается установка мелких декоративных решеток и сеток на дымовые клапаны системы дымоудаления, а также иное вмешательство в работу охранной и противопожарной системы Здания.

2.9. Категорически запрещается размещать в не арендуемых помещениях, Здании и на Земельном Участке любые не согласованные с Арендодателем конструкции и сооружения, в том числе, временного и разборного характера. Никакие витрины, стенды и другие предметы не должны быть расположены или прикреплены ни в какой части Здания, включая, но, не ограничиваясь, фасады Здания, без предварительного письменного одобрения Арендодателя.

2.10. Запрещается использовать крышу, наружные стены и конструкции Здания для крепления любых предметов, а также осуществлять доступ на крышу для проведения каких-либо работ без предварительного согласования с Управляющей компанией и заключения соответствующего договора с лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений Здания на заключение договоров об использовании общего имущества и/или на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

2.11. Запрещается сливать масла, смазочные, ядовитые и вредные вещества, включая раствор и любые технические жидкости, а также продукты отходов в канализационные/ливневые системы Здания, за исключением специально оборудованных.

2.12. В случае возникновения аварийной ситуации или иной нештатной ситуации Арендатор должен немедленно связаться с управляющей организацией Здания по указанным в настоящем Приложении телефонам.

2.13. Арендатор несет исключительную ответственность за соблюдение требований Применимого Права в том числе, правил техники безопасности, охраны труда, промышленной безопасности, противопожарной безопасности, охраны окружающей природной среды (включая правила обращения с отходами производства и потребления), производственной санитарии, и любых других подобных правил при осуществлении его работниками и иными лицами, находящимися в Здании или Помещениях с согласия или по приглашению Арендатора, любых видов деятельности.

2.14. Арендодатель, управляющая организация Здания и уполномоченные им лица имеют следующие права:

- устанавливать строительные леса и иные строительные конструкции, даже если подобные леса временно ограничивают (но не прекращают) доступ в Помещение или их использование;

- размещать на несущих стенах Помещения любые конструкции (которые не препятствуют доступу в Помещение), которые Арендодатель (управляющая организация Здания) сочтут необходимыми и желательными, включая рекламные и маркетинговые экраны, витрины, иные стенды и экраны, указатели, планы Здания, пожарные выходы, информационные стенды, киоски и иные подобные объекты и конструкции, включая телевизионные антенны, кабели, уличные светильники (с лампами), скамейки, места для размещения растений, названия улиц, часы, торговые автоматы и мусорные контейнеры.

2.15. Разрешать работникам и посетителям курение строго в специально согласованных с Арендодателем и Управляющей компанией Многоквартирного дома/Здания или иной организацией уполномоченной осуществлять управление многоквартирным домом, местах (на открытом воздухе или в изолированных Объекте аренды, оборудованных приточно-вытяжной вентиляцией), оборудованных металлической урной, огнетушителем, с вывешенным знаком пожарной безопасности, разрешающим курить (при наличии оборудованных мест для курения).

3. Общие положения о режиме работы, обеспечении безопасности и допуске в Помещения.

3.1. Рабочими часами Арендаторов в Помещении является промежуток времени с 07 до 24, если иное не предусмотрено Договорами Аренды.

3.2. Охрана Помещений осуществляется Арендаторами самостоятельно.

3.3. Арендаторы обязаны незамедлительно информировать правоохранительные органы и Арендодателя обо всех, ставших им известными, случаях правонарушений, а также обо всех подозрительных предметах на территории Земельного Участка, Здания и Помещений. Запрещается инспектировать подозрительные предметы самостоятельно.

3.4. Арендатор передает уполномоченному представителю Арендодателя либо управляющей организации Здания на весь Срок Аренды один комплект запасных ключей от всех дверей Помещений. Конверт с ключами опечатывается в присутствии Арендатора с обязательным составлением Акта передачи комплекта ключей от Помещений. Арендатор вправе в любое время проверять сохранность пломб (печатей).

Арендодатель обязан немедленно уведомить Арендатора о любом факте вскрытия пломб (печатей) и использования Арендодателем предоставленных ключей от Помещений Арендатора с указанием причин.

3.5. Арендатор обязан определить лиц, ответственных за пожарную безопасность и электробезопасность в арендуемых Помещениях, и предоставить перечень данных лиц и их контактные данные Арендодателю и управляющей организации Здания в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи.

3.6. Арендатор обязан предоставить управляющей организации Здания контактные телефоны для обеспечения незамедлительного доступа в Помещение при возникновении в нерабочее время Арендатора аварии инженерных систем, относящихся к общему имуществу Здания, или иной чрезвычайной ситуации. В случае невыполнения Арендатором данного обязательства, или если есть основания полагать, что обстоятельства не терпят отлагательства (включая случаи, когда по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным), Арендодатель вправе вскрыть Помещение комплектом ключей, сданным Арендатором, и обеспечить доступ в Помещение сотрудников управляющей организации Здания и/или иных лиц. Если ключи не подходят к замку, Арендодатель вправе за счет Арендатора вскрыть Помещение, в том числе заменить замки, с обязательным составлением акта вскрытия Помещения. В этом случае Арендодатель не несет материальной ответственности за ущерб, нанесенный запорным механизмам.

3.7. Арендатору запрещается установка дополнительных замков в Помещении или замена (изменение) уже существующих без предварительного уведомления Арендодателя (управляющей организации Здания) и предоставления нового комплекта ключей.

3.8. При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) немедленно сообщить об этом по телефону, указанному ниже, а при необходимости вызвать пожарную охрану по телефону 101, 112 (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, наличие людей в горящем помещении, а также сообщить свою фамилию).

4. Общие положения о внешнем виде, рекламной и информационной деятельности на Земельном участке и в Здании

4.1. Использование жалюзи, жалюзийных проемов, тонированных покрытий, пленок, защитных экранов, решеток и рекламных объявлений на фасадных окнах Помещений разрешается только с письменного разрешения Арендодателя, если иное не предусмотрено Договором аренды.

5. Правила проведения ремонтно-строительных работ.

5.1 Проведение любых работ по переустройству/перепланировке Помещений без согласия Арендодателя не допускается.

5.2 В период проведения ремонтно-строительных работ по оборудованию, переустройству и перепланировке Помещения, а также любых других видов работ, Арендатор обязан:

(а) соблюдать режим тишины установленный правительством СПб и ЛО.

(б) не производить сварочные работы и работы с повышенным уровнем шума (ударные и электроинструменты) без согласования с управляющей организацией Здания. Все работы, связанные с появлением характерного запаха, например, малярные работы, нанесение лакового покрытия или сварочные работы, могут производиться только после выполнения мероприятий, предотвращающих распространение этих запахов на другие участки и соседние помещения;

(с) использовать сертифицируемое оборудование и материалы.

6. Допуск сотрудников подрядных организаций в технические и служебные помещения Здания осуществляется только в сопровождении сотрудника управляющей организации Здания.

7. При проведении ремонтно-строительных работ не допускается:

(а) нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических нормативных документов;

(б) проведение работ, влияющих на архитектурный облик Здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, установка выносных блоков сплит-систем и т.п.);

(с) применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;

(д) использование Здания для складирования мебели, строительных материалов и отходов, загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования;

(е) установка наружных блоков кондиционеров в местах, не предусмотренных Проектом Дооборудования;

(f) отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков Сплит на фасад Здания. Отвод конденсата должен быть организован в переустройстваемом помещении со сбросом в дренажную систему или бытовую канализацию;

(g) снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в Помещении;

(h) увеличение площади Помещения за счет мест общего пользования;

(i) хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;

(k) установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей разрешенную мощность и технологические возможности внутридомовой электрической сети;

(l) переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты;

(m) проживание работников Арендатора/подрядных организаций в арендуемых Помещениях.

8. При проведении ремонтно-строительных работ без согласования с управляющей организацией Здания не допускается:

(a) изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;

(b) закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;

(c) монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов;

(d) изменение внутренних инженерных сетей.

9. Сотрудники подрядных организаций Арендатора, проводящие ремонтно-строительные работы, обязаны находиться в Здании и на территории Земельного Участка в чистой спецодежде. Арендатор обязан принять необходимые меры к отстранению от работ лиц, находящихся в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения.

10. На период производства работ Арендатор обязуется обеспечить Арендодателю (управляющей организации Здания) беспрепятственный доступ в Помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации и пр.

11. Контактные телефоны

Эксплуатационные вопросы:

Диспетчерская служба управляющей организации Здания: (812) 677-78-03 (круглосуточная)

E-mail: com@glavstroy.ru