

Порядок пользования арендованным Объектом

1. Общие положения:

1.1. Арендатор¹ обязан ознакомить своих работников с настоящим Порядком пользования арендованным Объектом (далее – Порядок).

1.2. Соблюдение Порядка является обязанностью Арендатора и его работников.

1.3. Нарушение Арендатором или его работниками Порядка фиксируется Актом, подписанным уполномоченными лицами с двух сторон.

1.4. В Акте должны быть отражены следующие данные:

- ссылка на документ, устанавливающий взаимоотношения Сторон (договор, заявка и т.п.);

- место и время совершения нарушения;

- Ф.И.О. виновного;

- описание нарушения;

- размер штрафа.

1.5. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, представитель Арендодателя обязан составить акт с приложением материалов фото- или видеофиксации либо иных подтверждающих документов и отметкой об отказе Арендатора от подписания данного акта.

1.6. Акт должен быть составлен в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента обнаружения нарушения Порядка. К акту должны быть приложены доказательства нарушения настоящего Порядка: материалы фото-, видеосъемки, результаты измерений, произведенных независимой лабораторией – в случае, если для установления факта нарушения требуются соответствующие измерения, объяснительные записки; решения, приказы, постановления третьих лиц, в том числе государственных (муниципальных) учреждений и иных компетентных органов.

2. Порядок оплаты штрафов:

2.1. Оплата штрафа производится на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента составления Акта, фиксирующего нарушение, и направления Арендатору счета на оплату.

2.2. Сумма штрафа определяется согласно п. 8 Порядка.

2.3. В случае неоплаты штрафа Арендатором Арендодатель вправе приостановить оказание услуг/ ограничить доступ на территорию Коворкинга.

3. Арендатор обязуется обеспечить:

3.1. Соблюдение своими работниками режима работы здания и установленного Арендодателем пропускного режима;

3.2. Бережное отношение своих работников и посетителей к Объекту, зданию, а также любому имуществу Арендодателя и третьих лиц, находящемуся в здании или на придомовой территории;

3.3. Соблюдение своими работниками и посетителями правил общественного порядка, требований охраны труда, противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и экологических норм, требований, установленных Федеральным законом от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» в арендованном Объекте и в местах общего пользования;

3.4. Соблюдение чистоты и порядка в коридорах, на лестничных площадках и в других местах общего пользования;

3.5. Самостоятельный вынос твердых бытовых отходов только в специальные места, определенные Арендодателем;

3.6. Допуск на Объект по первому требованию представителей Арендодателя, служб государственного пожарного надзора и других государственных и муниципальных органов, контролирующих соблюдение законов и правил, касающихся порядка использования здания, Объекта, требований охраны труда, правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и экологических требований, и в установленные ими сроки устранять выявленные ими нарушения;

3.7. Использование Объекта строго по прямому назначению, в порядке и целях, определенных соответствующим договором;

¹ Под Арендатором по тексту настоящего Порядка понимается физическое или юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, имеющий доступ в Коворкинг и пользующийся Коворкинг-услугами на основании заключенного Договора аренды рабочего места/Договора субаренды/Договора публичной оферты/ иного документа.

3.8. Восстановление Объекта за свой счет при нанесении ему ущерба действиями Арендатора, его работниками, посетителями, привлекаемыми подрядными организациями или неприятия им необходимых и своевременных мер по предотвращению ущерба;

3.9. Целостность и сохранность инженерно-технических коммуникаций и иного оборудования Объекта, не допускать их повреждения, затопления или замораживания.

4. Арендатору (в т. ч. его работниками и посетителям, подрядным организациям) запрещается:

4.1. Хранение взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух, если в состав Объекта не входят специально оборудованные для этого и отвечающие всем необходимым требованиям помещения;

4.2. Склаживать в мусорные контейнеры Арендодателя промышленные отходы и строительный мусор Арендатора;

4.3. Слив пищевых отходов в канализационную систему, а также иных веществ или предметов, приводящих к сбою в работе системы;

4.4. Выбрасывать или выливать из окон что-либо на придомовую территорию;

4.5. Размещать наружную рекламу на конструктивных элементах здания без наличия соответствующего договора и разрешения государственных или муниципальных органов;

4.6. Сдавать арендованный Объект или его часть в аренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять Объект или его часть в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя;

4.7. Самовольно подключаться к инженерным коммуникациям Объекта и здания и вносить в них изменения;

4.8. Самовольно производить перенос инженерных сетей;

4.9. Самовольно устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

4.10. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

4.11. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

4.12. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

4.13. Производить любые действия, которые могут повлечь за собой нанесение ущерба правам Арендодателя, иных арендаторов или собственника Объекта;

4.14. Допускать курение табака и иных веществ работниками Арендатора или его посетителями в арендуемом Объекте, здании (коридорах, лестничных площадках, санитарно-технических узлах, иных помещениях, включенных в состав здания или на придомовой территории), иных местах в соответствии с ограничениями, предусмотренными Федеральным законом от 23.02.2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» применительно к Объекту аренды и/или зданию, в котором он расположен;

4.15. Использовать Объект (с пребыванием в нем людей) при наличии нарушений правил пожарной безопасности, и других требований безопасности, установленных действующим законодательством РФ;

4.16. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц заниматься на Объекте торговой деятельностью;

4.17. Организовывать места для приема пищи вне специально отведенных для их отдыха и приема пищи мест.

4.18. Содержание (нахождение) на Объекте животных (в т.ч. птиц, рыб, насекомых, паукообразных, змей и пр.), а также посещение Объекта (допуск на Объект) с ними.

4.19. Разведение костров на территории здания, в котором находится арендуемый Объект, а также на прилегающей территории.

4.20. Проводить работы на оборудовании, установках с неисправностями, которые могут привести к пожару, а также при отключенных контрольно-измерительных приборах и технологической автоматике, обеспечивающих контроль заданных режимов температуры, давления и других, регламентированных условиями безопасности параметров.

4.21. Хранение и применение легко воспламеняющихся и горючих жидкостей (далее — ЛВ и ГЖ), взрывчатых веществ, баллонов с газами, товаров в аэрозольной упаковке, целлулоида и

других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах;

4.22. Проводить уборку помещений с применением бензина, керосина и других ЛВ и ГЖ, оставлять неубранным промасленный обтирочный материал.

4.23. Загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, лестничные площадки, марши лестниц, двери) различными материалами, изделиями, оборудованием, отходами, мусором и другими предметами; фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении, а также снимать их; закрывать двери эвакуационных выходов на трудно открываемые запоры; открывать эвакуационные двери, закрытые на электромагнитные замки, с помощью аварийных кнопок (кроме случаев, связанных с чрезвычайными ситуациями)"; снимать двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации.

4.24. Производить изменение объемно-планировочных решений арендованных помещений, эвакуационных путей и выходов, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией).

4.25. При эксплуатации действующих электроустановок эксплуатировать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций предприятий – изготовителей; использовать электроприемники имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару; эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией; пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями; обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника; пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты либо с неисправными терморегуляторами, предусмотренными конструкцией, без подставок из негорючих теплоизоляционных материалов, исключающих опасность возникновения пожара; применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы, использовать некалиброванные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания.

5. Арендатор обязан:

5.1. При утере ключей от арендованных помещений незамедлительно сообщить об этом Арендодателю.

5.3. Осуществлять любое перемещение имущества Арендатора через согласованные с Арендодателем выходы.

5.4. Соблюдать в помещениях требования пожарной безопасности, уметь пользоваться имеющимися первичными средствами пожаротушения (огнетушителями, пожарными кранами) и знать порядок действий при пожаре, содержать свободными подступы к огнетушителям, пожарным кранам и другому противопожарному инвентарю, не допускать их использования не по назначению. При обеспечении пожарной безопасности наряду с требованиями настоящего Порядка руководствоваться стандартами, строительными нормами и правилами, нормами технологического проектирования, правилами пожарной безопасности и другими утвержденными в установленном порядке нормативными документами, регламентирующими требования пожарной безопасности.

Должностные лица Арендатора, ответственные за обеспечение пожарной безопасности, обязаны обеспечить своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору, сотрудников отдела пожарной безопасности, ГО и ЧС Арендодателя, а также иных должностных лиц предприятия в рамках их компетенции.

Арендатор в течение месяца со дня подписания договора аренды обязан представить Арендодателю копию Приказа (распоряжения) по предприятию о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность арендованных помещений.

5.5. Соблюдать тишину и порядок в общественных зонах.

5.6. Не загромождать коридоры, помещения, проходы, выходы и иные места общего пользования шкафами, сейфами, столами, различными предметами и оборудованием;

5.7. Следить за исправностью электроприборов, оборудования и принимать немедленные меры к устранению обнаруженных неисправностей, в том числе незамедлительно сообщать о неисправностях Арендодателю;

5.8. По окончании рабочего дня выключать электроприборы, аппаратуру, закрывать двери, окна, фрамуги.

5.9. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т. п.):

— сообщить о пожаре по телефону, согласованному с Арендодателем (необходимо сообщить место возникновения пожара, что горит, а также сообщить свою должность и фамилию);

— сообщить о пожаре в пожарную охрану по телефону 01 (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию и номер телефона, с которого произведен звонок);

— принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

Пожароопасные работы на Объекте, в здании в котором располагается Объект, прилегающей территории могут производиться только по согласованию с Арендодателем.

5.10. При парковке транспортных средств на прилегающей территории не преграждать выезд ранее припаркованного автотранспорта.

6. Порядок взаимодействия при аварийных ситуациях:

6.1. Арендатор обязан незамедлительно (по факту обнаружения) уведомлять Арендодателя и его технические службы об авариях, обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и других дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта;

6.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям в случае возникновения аварийной ситуации в любое время суток;

6.3. В случае отсутствия уполномоченного представителя Арендатора при возникновении аварийной ситуации, Арендодатель имеет право произвести вскрытие арендованного Объекта. По факту произведенного вскрытия составляется Акт, в котором фиксируются все обстоятельства произведенного вскрытия;

6.4. Стороны в период действия заключенного договора по каждому случаю обнаружения аварии, повреждения, неисправности или другого дефекта инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта в срок не позднее 3 (трех) дней с момента обнаружения составляют Акт обследования, в котором устанавливают обстоятельства и причины возникновения аварийной ситуации или дефекта, размер причиненного ущерба. Указанный акт подписывается представителями каждой из сторон;

6.5. Если Актом обследования установлено, что причиной возникновения аварии, повреждения, неисправности или другого дефекта инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта являются действия (бездействие) Арендатора, его работников и посетителей, то восстановительный ремонт производится за счет Арендатора подрядной организацией, согласованной с Арендодателем;

6.6. Несоблюдение Арендатором обязанности, предусмотренной п. 6.1. настоящего Порядка является основанием для возникновения у него ответственности в форме возмещения убытков Арендодателю (в том числе упущенной выгоды), при условии, если данные убытки возникли в результате неуведомления или несвоевременного уведомления об авариях, обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и других дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта. Виной Арендатора, в частности, будет являться возникновение убытков в случае, если бы при надлежащем исполнении обязанностей Арендатора по п. 6.1. Порядка их возникновение можно было предотвратить.

7. Порядок взаимодействия при отсутствии поставки, недопоставке или некачественной поставке коммунальных и эксплуатационных услуг:

7.1. Арендатор имеет право требовать от Арендодателя комиссионного фиксирования факта отсутствия поставки, недопоставки или некачественной поставки коммунальных и эксплуатационных услуг, на основании которого Арендодателем производится перерасчет размера переменной части арендной платы;

7.2. Комиссия создается в составе уполномоченных лиц Арендодателя, уполномоченного лица Арендатора, уполномоченного лица имущественного комплекса, в котором находится арендуемый Объект. В случае необходимости в состав комиссии дополнительно могут быть включены иные лица.

7.3. В случае отказа Арендодателя в комиссионном фиксировании факта отсутствия поставки, недопоставки или некачественной поставки коммунальных и эксплуатационных услуг Арендатор в присутствии 2-х свидетелей составляет односторонний акт, который также является основанием для перерасчета переменной части арендной платы.

8. Система штрафов:

Перечень нарушений	Размер штрафа без НДС
Нарушения Правил пожарной безопасности на Объекте	3 000 руб.
Нарушения Правил пожарной безопасности на Объекте, которое привело к замыканию, возгоранию	10 000 руб.
Неоднократное нарушение предельно допустимого уровня шума для соответствующего времени суток	2 000 руб.
Нарушение иных положений Порядка	2 000 руб.
Курение табака и иных курительных веществ в местах, не отведенных для этого	5 000 руб.