

Załącznik 3

Regulamin Porządkowy Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego

I. Definicje

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) BPN-T – oznacza to Białostocki Park Naukowo-Technologiczny, będący jednostką budżetową działającą w imieniu Miasta Białystok,
- 2) Użytkownik – osoba fizyczna lub prawna, z którą BPN-T zawarł umowę najmu, osoba przebywająca na terenie nieruchomości BPN-T w imieniu i na zlecenie najemcy oraz gość najemcy.

II. Postanowienia ogólne

1. Celem niniejszego Regulaminu jest określenie podstawowych zasad, do przestrzegania których zobowiązani są Użytkownicy w celu zapewnienia sprawnego działania Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego,
2. Użytkownik jest zobowiązany do zapoznania się z niniejszym Regulaminem przed podpisaniem umowy.
3. Regulamin Porządkowy obowiązuje wszystkich Użytkowników BPN-T.
4. Bezpośrednią odpowiedzialność za nieprzestrzeganie Regulaminu ponosi Użytkownik.
5. Użytkownicy zobowiązani są:
 - 1) do należytej staranności przy korzystaniu z zajmowanego lokalu oraz części wspólnej budynku w sposób nie zakłócający korzystanie z nich przez innych Użytkowników,
 - 2) do korzystania z lokali w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i profilem określonym w umowie,
 - 3) do korzystania z udostępnionych urządzeń i instalacji zgodnie z odpowiednią instrukcją obsługi oraz powierzonego mu sprzętu (meble, sprzęt biurowy, sprzęt laboratoryjny, urządzenia sterujące wentylacją i klimatyzacją) zgodnie z ich przeznaczeniem i jednocześnie ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne zdarzenia wynikłe z jego nieprawidłowego wykorzystania. Sprzęt biurowy i laboratoryjny może być wykorzystywany jedynie w BPN-T,
 - 4) do bezwzględego przestrzegania przepisów i zasad bhp, przeciwpożarowych oraz zasad współżycia społecznego
 - 5) do utrzymywania użytkowanej powierzchni oraz jej otoczenia w należytym porządku i czystości a w szczególności do regularnego usuwania i nie gromadzenia odpadów, oraz regularnego, **bieżącego** utrzymania czystości podłóg, parapetów, grzejników centralnego ogrzewania, opraw oświetleniowych, kasetonów sufitu podwieszanego, anemostatów, stolarki drzwiowej, mebli oraz pozostałego wyposażenia a także utrzymywania ładu i porządku użytkowanej powierzchni
6. Jakielkolwiek szkody i zniszczenia powstałe w nieruchomości z winy Użytkowników lokalu naprawiane będą na jego koszt.
7. Zabrania się montażu na terenie BPN-T wszelkich urządzeń i reklam bez uprzedniej zgody BPN-T.
8. Zabrania się wlewania do cieków wodnych i kanalizacji substancji chemicznych.
9. Użytkownik 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.
10. Każdy Użytkownik zobowiązany jest do korzystania z elektryczności, ogrzewania oraz wody w sposób zapewniający jak najniższą uciążliwość i jednocześnie z poszanowaniem środowiska naturalnego.
11. 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.

12. Użytkownik otrzyma klucze do powierzchni wynajmowanej na podstawie i zasadach opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym.
13. Użytkownik zobowiązany jest nie instalować żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń na drzwiach bez zgody BPN-T.
14. W przypadku zgubienia kluczy do biura lub wykorzystywanych sal koszt wyrobienia nowego kompletu bądź wymiany zamków obciąża Użytkownika korzystającego z sali.
15. Na terenie BPN-T obowiązuje zakaz:
 - 1) spożywania alkoholu w miejscach niedozwolonych i palenia tytoniu w całym obiekcie ,
 - 2) używania urządzeń powodujących nadmierny hałas i zakłócający działalność urządzeń biurowych i sprzętu laboratoryjnego,
 - 3) akwizycji.
16. Korzystanie z nieruchomości BPN-T odbywa się 24 godziny na dobę. Pobyt na terenie obiektu w godzinach 22 - 06 powinien być zgłoszony BPN-T lub służbom ochrony fizycznej obiektu zgodnie z obowiązującą procedurą.
17. Na każdorazową prośbę BPN-T Użytkownik jest obowiązany przekazywać informacje o prowadzonej przez niego działalności w wymaganej formie i zakresie.
18. Użytkownik każdorazowo winien informować BPN-T o zmianie liczby osób korzystających z wynajmowanego przez niego lokalu.
19. BPN-T nie ponosi odpowiedzialności za niezrealizowanie usługi w przypadku zaistnienia okoliczności nadzwyczajnych lub niezależnych od niej (np. awarie systemów, brak dostaw mediów).
20. BPN-T zobowiązuje się dochować należytej staranności w zabezpieczeniu wynajmowanych pomieszczeń, jednak nie odpowiada za rzeczy Użytkownika pozostawione w pomieszczeniach.
21. Sale szkoleniowo-konferencyjne są udostępniane Użytkownikom na warunkach i terminach ustalonych w regulaminie wynajmu sal szkoleniowo-konferencyjnych.

III. Bezpieczeństwo nieruchomości i Użytkowników

1. Na teren BPN-T, bez powiadamiania ochrony, mogą wchodzić tylko Użytkownicy lokali.
2. Ekipy budowlane i pracownicy firm działających w lokalu na zlecenie Użytkownika mogą wejść na teren nieruchomości BPN-T wyłącznie po uprzedniej awizacji u Zarządcy.
3. Palenie tytoniu jest dozwolone tylko w miejscach specjalnie do tego wyznaczonych. W całym obiekcie, we wszystkich pomieszczeniach zaimplementowano specjalizowaną instalację alarmu przeciwpożarowego, która wykrywa trzy czynniki: obecność dymu, wzrost zawartości tlenu węgla CO oraz dwutlenku węgla CO₂ jak również wzrost temperatury; z uwagi na wysoką czułość systemu, palenie tytoniu każdorazowo uruchamia system detekcji pożaru. Każde uruchomienie systemu alarmu pożarowego powoduje oprócz wyzwolenia sygnałów akustycznych i optycznych, również automatyczne powiadomienie Państwowej Straży Pożarnej oraz Centrum Monitoringu ochrony fizycznej obiektu, wyłączenie całego systemu wentylacyjnego, uruchomienie systemu napowietrzania klatek schodowych, unieruchomienie i zjazd awaryjny wind, otwarcie klap dymowych, otwarcie drzwi ewakuacyjnych, wyłączenie instalacji gazowej, etc. Każde bezzasadne uruchomienie systemu alarmu pożarowego będzie zatem surowo karane a Użytkownik, który uruchomił instalację zostanie obciążony pełnymi kosztami wywołania fałszywej akcji pożarowej.
4. Wszelkie przypadki naruszenia zasad bezpieczeństwa na terenie BPN-T należy zgłaszać do ochrony lub pracownika BPN-T.
5. Zabrania się przechowywania w lokalach materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazów w butlach.
6. W przypadku zauważenia pożaru należy bezwzględnie uruchomić system alarmu pożarowego poprzez zabicie szybki najbliższego przycisku ręcznego ostrzegacza pożarowego (ROP) oraz powiadomić Państwową Straż Pożarną (tel: 998), służby ochrony fizycznej obiektu jak również pracownika BPN-T. a następnie przystąpić do akcji gaśniczej.
7. Nie wolno zastawiać i blokować ciągów komunikacyjnych (klatki schodowe i korytarze), przejść ewakuacyjnych oraz dostępu do rozdzielni elektrycznych żadnymi przedmiotami. Niezastosowanie się do tego zakazu może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt Najemcy.

IV. Korytarze, klatki schodowe w budynkach, dźwigi i windy

1. Korytarze i klatki schodowe należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynności mogących spowodować trwałe zniszczenia 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 pracownika BPN-T. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt Najemcy, który zastawił nimi ciąg komunikacyjny.
3. Nadmierne obciążenie dźwigu jest niedopuszczalne. W szczególności nie wolno przewozić w dźwigu przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu.

V. Roboty adaptacyjne w lokalach, konserwacja, naprawa i remonty oraz reguły utrzymania technicznego

1. Użytkownicy zobowiązani są do utrzymania swoich lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Wszelkie prace adaptacyjne, modernizacyjne i aranżacyjne mogą być przeprowadzone po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody BPN-T co do ich zakresu i charakteru. W prośbie Użytkownik winien przedstawić (w postaci opisowej i rysunkowej) zakres planowanych robót adaptacyjnych. Dyrektor BPN-T w terminie 7 dni ustosunkuje się na piśmie do przedłożonej prośby. W przypadku wyrażenia zgody w odpowiedzi zostaną określone warunki wykonania robót adaptacyjnych. Po zakończeniu robót związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności Użytkownik poinformuje BPN-T o tym fakcie na piśmie i dostarczy pełną dokumentację budowlaną oraz wszystkie wymagane prawem protokoły, decyzje i pozwolenia. Zarządca po otrzymaniu informacji o zakończeniu prac i ww. dokumentów dokona odbioru wykonanych robót.
3. Użytkownicy zobowiązani są do informowania BPN-T o wszelkich uszkodzeniach powstałych w lokalach, niezwłocznie po powstaniu uszkodzenia.
4. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je BPN-T natychmiast w formie pisemnej.
5. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości BPN-T, lub w lokalach innych Użytkowników, Użytkownicy lokalu są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli Użytkownicy lokalu są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarządca 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 awaryjnych upoważniony pracownik BPN-T może wejść do lokalu pod nieobecność Najemcy informując o tym niezwłocznie Najemcę.
6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Użytkowników – upoważniony pracownik BPN-T jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Użytkownik jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom serwisowym w obecności pracownika BPN-T, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń.
8. Użytkownicy bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów powinni być o nich uprzedzeni z należyтым wyprzedzeniem.

VI. Ruch drogowy i parkowanie pojazdów

1. Zabrania się parkowania pojazdów na drogach pożarowych.
2. Ogranicza się prędkość poruszania się pojazdów na terenie BPN-T do 20 km/h.
3. Postój pojazdów mechanicznych jest dopuszczalny tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
4. Zabrania się parkowania pojazdów na terenie BPN-T poza miejscami wyznaczonymi.

5. 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 dla pieszych, 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 BPN-T niezgodnie z niniejszym Regulaminem, będzie skutkował usunięciem pojazdu z terenu nieruchomości na koszt posiadacza pojazdu.
9. W przypadku, gdy pojazd zatrzymujący się na terenie BPN-T 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 BPNT obciążają właściciela lub użytkownika pojazdu, który szkodę spowodował.
11. Wynajmujący nie odpowiada za uszkodzenia pojazdów które wystąpią na jego terenie.
12. W przypadkach nie ujętych w niniejszym rozdziale na terenie BPN-T obowiązują zasady poruszania się pojazdów i pieszych według przepisów zawartych w Kodeksie Drogowym oraz znaki drogowe ustawione na terenie BPN-T.