

REGULAMIN TERENU DOZAMEL

Rozdział I. Postanowienia ogólne

- 1. Regulamin określa zasady korzystania z Terenów i Części Wspólnych nieruchomości stanowiących własność Spółki DOZAMEL, mieszczącej się przy ul. Fabrycznej 10 we Wrocławiu.**
 - a) Teren Spółki jest objęty ochroną fizyczną.
 - b) Teren Spółki jest monitorowany przy użyciu telewizji przemysłowej. Administratorem danych osobowych, gromadzonych i przetwarzanych na potrzeby funkcjonowania systemu monitoringu, jest DOZAMEL Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Fabrycznej 10, 53-609 Wrocław.
Klauzula informacyjna dotycząca monitoringu wizyjnego dostępna jest pod adresem: <https://dozamel.pl/rodo-monitoring-wizyjny-wroclaw/>
 - c) Teren Spółki jest terenem ogólnodostępnym.
 - d) Wykaz telefonów:
112 – Centrum Powiadamiania Ratunkowego
999 – Pogotowie Ratunkowe
998 – Straż Pożarna
997 – Policja
71 356 54 44 – Agencja Ochrony Terenu
- 2. Wstęp na teren Spółki oznacza, że osoba zapoznała się z Regulaminem i zobowiązuje się do przestrzegania tego Regulaminu.**
- 3. Niestosowanie się do zasad niniejszego Regulaminu podlega Karze Administracyjnej zgodnie z „Taryfikatorem kar za nieprzestrzeganie Regulaminu Terenu DOZAMEL”, stanowiącym załącznik nr 1 do Regulaminu.**
- 4. Oprócz niniejszego Regulaminu na Terenie Spółki obowiązują również szczegółowe regulacje wymienione w Rozdziale II – pkt 5.8., pkt. 10.9. oraz pkt. 11.10. W przypadku jednoczesnego naruszenia postanowień tego Regulaminu oraz regulacji szczegółowych Zarządca decyduje, które regulacje stanowiąc będą podstawę do nałożenia kary.**
- 5. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:**
 - a) Terenie – rozumie się obszar pozostający pod zarządem Spółki DOZAMEL położony przy ul. Fabrycznej 10 we Wrocławiu.
 - b) Spółce – rozumie się DOLNOŚLĄSKIE ZAKŁADY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE DOZAMEL Sp. z o.o. ul. Fabryczna 10, 53-609 Wrocław.
 - c) Zarządcy – rozumie się Spółkę lub osobę, której powierzono pełnomocnictwo do realizacji w imieniu Spółki wszelkich czynności faktycznych i prawnych wynikających z Regulaminu.
 - d) Najemcy – rozumie się podmiot wynajmujący Nieruchomości na Terenie Spółki. Pod pojęciem Najemcy rozumie się również podmioty korzystające z Nieruchomości pod innym tytułem prawnym, w tym m.in. dzierżawy, użyczenia.
 - e) Użytkownikowi – rozumie się każdą osobę fizyczną bądź firmę przebywającą na Terenie Spółki.
 - f) Nieruchomości – rozumie się nieruchomość w zarządzie Spółki.
 - g) Terenie Wspólnym – rozumie się: infrastrukturę drogową, kolejową, chodniki, ścieżki rowerowe, parkingi oraz tereny zielone przeznaczone do wspólnego użytkowania.
 - h) Częściach Wspólnych – rozumie się: klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, inne wspólne pomieszczenia oraz elementy zewnętrzne budynku (m.in. elewacja, płot/ ogrodzenie, balkony), wszelkie in-

stalacje i urządzenia (m.in. instalacje centralnego ogrzewania, wod-kan, kominowa), przeznaczone do wspólnego użytkowania.

- i) Reklamie – rozumie przekaz zawierający informację mającą na celu zwiększenie zbytu produktów lub usług bądź osiągnięcie innego efektu pożądanego przez reklamodawcę.
- j) Oznakowaniu Firmowym – rozumie się oznakowanie siedziby firmy lub drogi do miejsca działalności.
- k) Miejscu Parkingowym – rozumie się oznaczoną powierzchnię Terenu przeznaczoną do postoju pojazdu mechanicznego.
- l) Karze Administracyjnej – rozumie się karę naliczaną przez DOZAMEL Sp. z o.o. wg „Taryfikatora kar za nieprzestrzeganie Regulaminu Terenu DOZAMEL” podmiotom lub osobom fizycznym, które naruszyły postanowienia Regulaminu.

Rozdział II. Zasady korzystania z Terenu

1. Najemca ma prawo korzystania z Terenu na podstawie umowy i na warunkach zawartych w umowie. Wszelkie zmiany w infrastrukturze Terenu wymagają wniosku i uzyskania pisemnej zgody Zarządcy.
2. Użytkownik ma prawo korzystać z Terenów i Części Wspólnych Nieruchomości wyłącznie w zgodzie z ich przeznaczeniem.
3. Użytkownik ma prawo korzystania z Terenów i Części Wspólnych Nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych Użytkowników.
4. Podmioty zainteresowane indywidualnym korzystaniem z Terenów i Części Wspólnych są zobowiązane do złożenia pisemnego wniosku do Spółki DOZAMEL. Korzystanie indywidualne z Terenów i Części Wspólnych możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody i na warunkach określonych przez Zarządcę.

5. Zasady BHP i PPOŻ

- 5.1. Podczas korzystania z Części i Terenów Wspólnych Użytkownicy zobowiązani są:
 - a) przestrzegać przepisów ruchu drogowego,
 - b) stosować się do znaków ostrzegawczych i informacyjnych,
 - c) poruszać się tylko drogami i chodnikami do tego przeznaczonymi,
 - d) zwracać szczególną uwagę przy przechodzeniu przez skrzyżowanie dróg transportowych.
- 5.2. Użytkownik będący świadkiem wypadku na Terenie ma obowiązek powiadomić odpowiednie służby ratunkowe i agencję ochrony terenu.
- 5.3. W przypadku wystąpienia zagrożenia należy podporządkować się poleceniom osób odpowiedzialnych za ewakuację.
- 5.4. Zabronione jest blokowanie ciągów komunikacyjnych, wyjść ewakuacyjnych oraz dostępu do urządzeń przeciwpożarowych oraz urządzeń elektrycznych (w tym m.in. tablic rozdzielczych, wyłączników, przetłączników itp.)
- 5.5. Zabronione jest wejście bez zezwolenia Zarządcy osób nieuprawnionych na dojścia i przejścia do dźwigni i innych urządzeń technicznych, takich jak korytarze, pomosty, podesty, galerie, schody, drabiny i klamry.
- 5.6. Zobowiązuje się Najemcę do zabezpieczenia Przedmiotu Najmu przed zagrożeniem pożarowym lub innym miejscowym zagrożeniem.
- 5.7. Zobowiązuje się Najemcę do przekazywania do Zarządcy kopii wymaganych prawnie dokumentów z zakresu ochrony przeciwpożarowej dotyczących Przedmiotu Najmu takich jak: Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego, Ocena Zagrożenia Wybuchem, Dokument Zabezpieczenia przed Wybuchem, Operat Przeciwożarowy, Protokoły z przeglądów gaśnic i urządzeń przeciwpożarowych oraz innych wniosków

wanych dokumentów, zgodnie z przepisami prawa oraz na pisemny wniosek Zarządcy w terminie 14 dni kalendarzowych.

5.8. Dodatkowe zasady BHP i ppoż., obowiązujące na Terenie, określają dokumenty:

- a) „Ogólne zasady BHP, ppoż. i ochrony środowiska na terenie DOZAMEL Sp. z o.o. we Wrocławiu przy ul. Fabryczna 10”,
- b) „Ogólne warunki organizacyjno-techniczne dla wykonawcy na terenie DOZAMEL Sp. z o.o. we Wrocławiu”,
- c) „Instrukcja wykonywania prac pożarowo niebezpiecznych”
- d) „Taryfikator kar za nieprzestrzeganie zasad i przepisów BHP, przeciwpożarowych, ochrony środowiska oraz wymogów organizacyjnych przez wykonawców (firmy obce) na terenie DOZAMEL Sp. z o.o.”

6. Zasady korzystania z klatek schodowych, korytarzy i ciągów komunikacyjnych

6.1. Użytkownicy winni dbać o porządek na klatkach schodowych, korytarzach i ciągach komunikacyjnych w obrębie budynków i korzystać z nich zgodnie z przeznaczeniem.

7. Zasady korzystania z elewacji budynku

- 7.1. Możliwe jest umieszczanie na zewnętrznej elewacji: szyldów, Reklam, Reklam świetlnych, neonów, na podstawie odrębnej umowy.
- 7.2. Możliwe jest umieszczanie na zewnętrznej elewacji klimatyzatorów, elementów i urządzeń systemów alarmowych, kamer itp. tylko za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Zarządcę.
- 7.3. Użytkownik korzystający z elewacji budynku jest zobligowany do dbania o stan techniczny i estetykę zamontowanych na niej elementów.
- 7.4. Zabrania się montować wszelkich przewodów, kabli (np. TV, Internet, telefon, itp.) na elewacji budynków bez pisemnej zgody Zarządcy.
- 7.5. Zabronione jest wchodzenie na drabiny zewnętrzne przez osoby nieuprawnione do tego przez Zarządcę.

8. Zasady korzystania z dachów budynku

- 8.1. Dostęp na dach budynku posiadają wyłącznie służby Zarządcy oraz osoby lub firmy, które uzyskały stosowną pisemną zgodę Zarządcy.
- 8.2. Montaż na dachu jakichkolwiek urządzeń, w tym do odbioru i nadawania sygnału radiowo-telewizyjnego, internetowego, telefonicznego itp. jest dopuszczony wyłącznie za pisemną zgodą Zarządcy.

9. Zasady korzystania z Terenów Wspólnych

- 9.1. Tereny Wspólne mogą być indywidualnie wykorzystywane przez podmioty tylko za pisemną zgodą Zarządcy na cele m.in.:
 - a) umieszczanie Reklam (w tym Reklam przenośnych) i Oznaczeń Firmowych,
 - b) prowadzenie ogródków gastronomicznych,
 - c) składowanie produktów Najemcy,
 - d) zaspokajanie innych uzasadnionych potrzeb.
- 9.2. Na podstawie uzyskanej zgody podmiot wprowadzający elementy na Tereny Wspólne jest zobowiązany do dbania o ich należyty stan techniczny, odpowiednią estetykę, porządek oraz bezpieczeństwo Użytkowników Terenu. Chwilowe pozostawianie jakichkolwiek elementów przez Użytkowników nie może utrudniać: przejazdu, przejść osób trzecich i dostępu do urządzeń.

10. Zasady korzystania z parkingów

- 10.1. Teren DOZAMEL jest „Strefą ruchu”, na której obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 450 z późn. zm.) – potocznie zwanej kodeksem drogowym oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy.
- 10.2. Wjazd na Teren jest płatny. Użytkownikom, którzy nie posiadają wykupionego abonamentu uprawniającego do parkowania na Terenie, naliczana będzie opłata zgodnie z cennikiem zamieszczonym w dokumencie wymienionym w pkt. 10.9.
- 10.3. Wyjazd z Terenu możliwy jest po opłaceniu postoju.
- 10.4. Parkowanie jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych.
- 10.5. Wszelkie Miejsca Parkingowe na terenie są miejscami niestrzeżonymi.
- 10.6. Na terenie Zarządcy wyróżniamy Miejsca Parkingowe ogólnodostępne oraz dedykowane.
- 10.7. Miejsca Parkingowe dedykowane są ogrodzone i/lub oznaczone tabliczką.
- 10.8. Parkowanie na Miejscach Parkingowych dedykowanych możliwe jest jedynie po zawarciu stosownej umowy z Zarządcą.
- 10.9. Dodatkowe zasady wjazdu na Teren i poruszania się pojazdów po Terenie określa dokument „Zasady korzystania z infrastruktury drogowej i strefy wjazdowej DOZAMEL Sp. z o.o.”

11. Gospodarka odpadami i ochrona środowiska

- 11.1. Na terenie Spółki znajdują się wyznaczone Miejsca Gromadzenia Odpadów (MGO) komunalnych, dostępne dla wszystkich Użytkowników Terenu.
- 11.2. Gromadzenie odpadów w MGO podlega segregacji.
- 11.3. Zabrania się przestawiania kontenerów poza MGO, w tym między innymi wprowadzania na hale.
- 11.4. Zabrania się składowania odpadów poza kontenerami.
- 11.5. Wszystkie MGO są monitorowane.
- 11.6. Na Terenach Wspólnych Zarządcy nie ma wyznaczonych miejsc do gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla Najemców i innych Użytkowników Terenu. Za wytworzenie odpadów niebezpiecznych odpowiada wyłącznie jego wytwórca, który zobowiązany jest zabezpieczyć odpad i przechowywać go wyłącznie na wynajętym przez siebie terenie. Miejsce takie należy zgłosić do Zarządcy i oznaczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 11.7. Za zanieczyszczenia generowane przez pojazdy mechaniczne (w tym: paliwa, smary i inne zanieczyszczenia ropopochodne) odpowiada właściciel lub użytkownik pojazdu.
- 11.8. Palenie tytoniu dozwolone jest tylko w miejscach wyznaczonych.
- 11.9. Zabrania się ustawiania popielniczek wewnątrz oraz na zewnątrz budynków z samodzielnej inicjatywy Użytkowników, bez uzyskania pisemnej zgody Zarządcy.
- 11.10. Dodatkowe zasady gospodarki odpadami i ochrony środowiska na Terenie określa dokument „Wymagania dotyczące ochrony środowiska obowiązujące na terenie DOZAMEL Sp. z o.o.”,

Rozdział III. Ograniczenia w korzystaniu z Terenu zagrożone Karą Administracyjną

1. Zabrania się mocowania do elewacji zewnętrznej budynków jakichkolwiek elementów bez pisemnej zgody Zarządcy.
2. Zabrania się wprowadzania wszelkich przewodów (np. TV, Internet, telefon, itp.) do pionów kominiowych, rur spustowych itp. bez pisemnej zgody Zarządcy.
3. Zabrania się palenia tytoniu poza miejscami wyznaczonymi do tego celu przez Zarządcę.
4. Zabrania się używania otwartego ognia, używania materiałów pirotechnicznych i szkodliwych substancji chemicznych w miejscach do tego nie przeznaczonych, za wyjątkiem wcześniej zgłoszonych prac pożarowo niebezpiecznych.
5. Zabrania się spalania odpadów, materiałów zbędnych i palenia ognisk.
6. Zabrania się nieuzasadnionego wzbudzania systemów przeciwpożarowych.
7. Zabrania się spożywania alkoholu oraz stosowania środków odurzających na Terenie.

8. Zabrania się przebywania pod wpływem alkoholu i innych środków odurzających na Terenie.
9. Wyłączona jest jakakolwiek odpowiedzialność Zarządcy wobec osoby przebywającej pod wpływem alkoholu lub środków odurzających na Terenie.
10. Zabrania się pozostawiania i składowania w Częściach Wspólnych nieruchomości, poza miejscami wyznaczonymi, jakichkolwiek przedmiotów, rzeczy, urządzeń i elementów produkcyjnych.
11. Zabrania się parkowania w miejscach do tego nie wytyczonych, szczególnie w miejscach utrudniających bądź uniemożliwiających korzystanie z Miejsc Parkingowych innych użytkowników i na terenach zielonych.
12. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych oraz torów kolejowych.
13. Zabrania się zaśmiecania terenu.
14. Zabrania się przywożenia na teren Zarządcy jakichkolwiek odpadów z zewnątrz.
15. Zabrania się wylewania niebezpiecznych substancji i mieszanin chemicznych do kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz gruntu.
16. Zabrania się zakłócania spokoju i porządku publicznego.
17. Zabrania się niszczenia i uszkodzania mienia znajdującego się na Terenie Spółki
18. Zabrania się niszczenia i uszkodzania elementów infrastruktury technicznej.
19. Zabrania się niszczenia i uszkodzania roślinności, trawników i zieleńca.
20. Zabrania się ustawiania wszelkich pojemników na odpady komunalne, poprodukcyjne, a w szczególności na odpady niebezpieczne, bez uzyskania stosownej pisemnej zgody od Zarządcy Terenu.

Rozdział IV. Postanowienia końcowe

1. Zarządca ma prawo do bieżącej kontroli Terenu.
2. Zarządca ma prawo do wezwania Użytkownika Terenu do usunięcia powstałych nieprawidłowości na skutek jego działalności, a w przypadku braku reakcji Zarządca ma prawo do usunięcia nieprawidłowości na koszt Użytkownika.
3. W przypadku nałożenia Kary Administracyjnej na Użytkownika Zarządca ma prawo do określenia terminu usunięcia nieprawidłowości, a w przypadku braku reakcji w wyznaczonym terminie kara może zostać ponowiona.
4. Osoba wymieniona w Rozdziale I, pkt. 5 c), której powierzono pełnomocnictwo do realizacji w imieniu Spółki wszelkich czynności faktycznych i prawnych, wynikających z Regulaminu, legitymować się będzie identyfikatorem wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Wykroczeń oraz przepisy Prawa o Ruchu Drogowym.
6. Wszelkie zmiany w treści niniejszego Regulaminu będą komunikowane na stronie internetowej www.dozamel.pl/regulaminy z 2-tygodniowym wyprzedzeniem.

Niniejszy Regulamin wraz z załącznikami i dokumentami powiązаныmi znajduje się na stronie internetowej www.dozamel.pl/regulaminy

Załącznik 1. Taryfikator kar za nieprzestrzeganie Regulaminu Terenu DOZAMEL

Załącznik 2. Identyfikator osoby upoważnionej do nałożenia Kary Administracyjnej – wzór

Załącznik 3. Nota obciążeniowa – wzór

Dokumenty powiązane:

1. „Ogólne zasady BHP, ppoż. i ochrony środowiska na terenie DOZAMEL Sp. z o.o. we Wrocławiu przy ul. Fabryczna 10”
2. „Ogólne warunki organizacyjno-techniczne dla wykonawcy na terenie DOZAMEL Sp. z o.o. we Wrocławiu”
3. „Instrukcja wykonywania prac pożarowo niebezpiecznych”
4. „Taryfikator kar za nieprzestrzeganie zasad i przepisów BHP, przeciwpożarowych, ochrony środowiska oraz wymogów organizacyjnych przez wykonawców (firmy obce) na terenie DOZAMEL Sp. z o.o.”
5. „Zasady korzystania z infrastruktury drogowej i strefy wjazdowej DOZAMEL Sp. z o.o.”
6. „Zasady realizacji transportu nienormatywnego na terenie DOZAMEL Sp. z o.o.”
7. „Wymagania dotyczące ochrony środowiska obowiązujące na terenie DOZAMEL Sp. z o.o.”