

«1» ноября 2023 г.

Директор индустриального парка «ГПЗ»

Д.С. Кошнев

Директор по эксплуатации:

Д.В. Крюков

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

Мультитемпературных Складов (низкотемпературных и среднетемпературных камер).

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ.....	3
2. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	3
3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ	5

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ

Настоящие Правила эксплуатации регламентируют основные требования по эксплуатации нежилых помещений – Мультитемпературных складов (Низкотемпературных и среднетемпературных камер) на территории индустриального-парка «ГПЗ» (далее по тексту – Имущественный комплекс) для арендаторов, их сотрудников, посетителей, подрядчиков и иных третьих лиц.

В настоящих правилах применены следующие термины и определения к ним:

Завеса воздушная: устройство, препятствующее поступлению через проемы (двери, ворота) в помещение наружного теплого или холодного воздуха путем нагнетания вентилятором воздуха навстречу потоку, стремящемуся проникнуть в помещение;

Погрузочно-разгрузочная рампа: Часть здания или сооружения для выполнения погрузочно-разгрузочных работ (конструкция в виде наклонной платформы, с помощью которой перекрывается разница между высотой кузова грузовика и уровнем пола склада);

Система электрического кабельного обогрева: Совокупность функционально связанных между собой нагревательных кабелей, электротехнических изделий общего назначения, кабельных линий и электропроводок для внешнего соединения нагревательных секций с сетью питания;

Мультитемпературный склад: нежилое здание, оборудованное системой искусственного охлаждения воздуха в помещениях (холодильное оборудование), предназначенных для хранения скоропортящихся продуктов;

Фартук: Дополнительная теплоизоляционная конструкция в местах примыкания несущих или ограждающих конструкций;

Камера среднетемпературная: помещение, способное поддерживать температуру выше 0 °С, а именно: от +4 °С до +18 °С;

Камера низкотемпературная: помещение, способное поддерживать температуру ниже 0 °С, а именно: до – 24 °С;

Платформа уравнивательная: специализированное гидравлическое оборудование, компенсирующее разницу в высоте между полом склада и кузовом транспортного средства;

Воздухоохладитель потолочный: устройство для охлаждения воздуха в помещениях низкотемпературных и среднетемпературных камер.

Арендатор – это юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), заключившее договор аренды с АО «ЭЛМА» и получившее во временное владение и пользование Объект аренды и принявшее на себя обязательство вносить плату за владение и пользование Объектом аренды.

Сотрудники арендатора – это физические лица, которых арендатор указал в заявке на оформление постоянных или временных пропусков для прохода и/или проезда на территорию Имущественного комплекса, состоящие с арендатором в трудовых отношениях.

Посетители арендатора – это физические лица, на которых арендатор заказал разовый пропуск для прохода/проезда на территорию Имущественного комплекса.

Объект аренды – мультитемпературный склад (или его часть), переданный арендатору во временное владение и пользование на условиях заключенного с АО «ЭЛМА» договора аренды.

2. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

2.1. При использовании Объекта аренды Арендатор обязан соблюдать требования, указанные в настоящих Правилах эксплуатации.

2.2. Использование объекта аренды Арендатором допускается в соответствии с условиями договора аренды, а также исключительно в соответствии с его назначением, указанным в договоре.

2.3. Арендатор обязан осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Арендатор при использовании Объекта аренды обязан:

2.4.1. при использовании уравнивательных платформ, по окончании погрузочно-разгрузочных работ возвращать оборудование в исходное состояние (фиксированное/опорное положение);

2.4.2. при открывании наружных ворот, не допускать режима работы без обдува от воздушных завес;

2.4.3. при проведении погрузочно-разгрузочных работ на малотоннажном транспорте использовать защитный фартук на наружных воротах;

2.4.4. соблюдать нижеуказанную продолжительность разгрузки/погрузки одного транспортного средства:

- автотранспорт разрешенной массой до 3,5 т – не более 10 минут;
- автотранспорт разрешенной массой от 3.5 т до 10 т. – не более 20 минут;
- автотранспорт разрешенной массой более 10 т – не более 30 минут.

2.4.5. не допускать нахождение наружных ворот в открытом положении более трех часов суммарно за одни сутки;

2.4.6. не допускать нахождение внутренних ворот в открытом положении более шести часов суммарно за одни сутки ;

2.4.7. не допускать нахождение в открытом положении ворот, ворот в камерах (в т.ч. зоне экспедиции) без проведения погрузочно-разгрузочных работ . Максимальное время нахождения ворот в открытом положении при отсутствии загрузки-выгрузки – 3 минуты.

2.4.8. соблюдать температурный режим продукции, размещаемой в среднетемпературных и низкотемпературных камерах , а именно: температура размещаемой продукции не должна превышать температуру в камере более чем на 2 (два) °С°С;

2.4.9. соблюдать суточный оборот продукции в каждой арендуемой камере не более указанного оборота т./сутки в соответствии с приложением 1 к настоящим правилам.

2.4.10. контролировать состояние работы подогрева бетонного пола в низкотемпературных камерах, в случае обнаружения отключения обогрева сообщать Арендодателю в течение одного часа с момента обнаружения;

2.4.11. незамедлительно прекратить погрузочно-разгрузочные работы в случае аварийной ситуации на холодильном оборудовании и закрыть ворота всех камер для сохранения температурного режима;

2.4.12. обеспечить доступ персоналу Арендодателя и его подрядчиков, обслуживающим холодильное оборудование, в случае плановых работ (по согласованию за один рабочий день) в рабочие дни в рабочее время с 08-00 час. до 19-00 час., в случае аварийной ситуации - в любое время;

2.4.13. исключить выполнение погрузочно-разгрузочных и фасовочных работ в камерах холодильника, вызывающих образование пыли;

2.4.14. при обнаружении отклонений в работе холодильного оборудования (в т.ч. физического повреждения воздухоохладителей и магистралей с хладагентом) незамедлительно сообщать об этом Арендодателю;

2.4.15. обеспечить (ежемесячно) возможность проведения технического обслуживания холодильного оборудования внутри холодильных камер путем допуска ответственных сотрудников (п. 2.4.12.), а также освобождения территории от складированных товаров для установки грузоподъемных механизмов и оборудования;

2.4.16. обеспечить (ежеквартально) возможность проведения технического обслуживания и мойки холодильного оборудования внутри холодильных камер путем допуска ответственных сотрудников (п. 2.4.12), а также освобождения территории от складированных товаров для установки грузоподъемных механизмов и оборудования;

2.4.17. поддерживать чистоту во всех арендуемых помещениях, в том числе и в среднетемпературных и низкотемпературных камерах. Предоставить Арендодателю график проведения уборки Объекта аренды;

2.4.18. оборудовать каждый уровень стеллажных конструкций упором для предотвращения повреждения стеновых панелей холодильных камер;

2.4.19. выполнять мероприятия по проведению и оценке зараженности стен и воздуха холодильных камер и инвентаря плесенью, для низкотемпературных камер не реже 1 раза в квартал, для среднетемпературных камер не реже 2 раз в квартал.

2.4.20. выполнить дезинфекцию холодильных камер (потолок, стены, колонны, полы) в случае превышения предельно-допустимых параметров в соответствии с п.2.4.19.

2.5. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- завозить продукцию в арендуемые холодильные камеры с превышением температуры относительно заданной температуры в камере более чем на 4 (четыре) °С;
- оставлять открытыми наружные ворота дольше установленного п.2.4.4, п.2.4.5 настоящих правил периода;
- размещать грузы и погрузочную технику ближе 1 метра от подъемно секционных ворот;
- размещать товар/пустую тару/отходы на территории арендуемого объекта вблизи устройств обдува ворот ближе чем на 1 (один) метр.

3. В случае выявления указанных в п. 2.4, 2.5. нарушений, Арендодатель составляет Акт о выявленном нарушении при участии представителя Арендатора либо представителей сторонних организаций и вручает его представителю Арендатора и/или направляет на электронный адрес Арендатора, указанный в договоре аренды. Акт о выявленном нарушении является основанием для начисления штрафа за несоблюдение настоящих Правил эксплуатации.

Уплата штрафа не освобождает Арендатора от устранения выявленных нарушений.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ

3.1. Существенными нарушениями настоящих Правил эксплуатации считается несоблюдение условий разделов 2.4, 2.5 настоящих Правил эксплуатации, а также неоднократное (более 2 раз в течение года) нарушение иных пунктов настоящих Правил эксплуатации.

3.2. За существенные нарушения настоящих Правил эксплуатации предусмотрен штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3.3. За нарушение иных условий, не являющихся существенными нарушениями, предусмотрен штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

3.4. За повторное нарушение требований, предусмотренных в разделах 2.4, 2.5 настоящих Правил, АО «ЭЛМА» вправе приостановить допуск автотранспорта и/или сотрудников Арендатора и/или третьих лиц Арендатора, который (работники которого) допустил выявленное нарушение, на срок до 5 (Пяти) рабочих дней. Если нарушения повторяются (два и более раз), допуск автотранспорта и работников юридического лица на территорию Имущественного комплекса может быть полностью прекращен до устранения выявленных нарушений и уплаты штрафа. Основанием для применения вышеуказанных мер ответственности является Акт о выявленном нарушении, подписанный уполномоченными представителями Арендодателя при участии представителя Арендатора либо представителей сторонних организаций.