

РЕГЛАМЕНТ взаимодействия Арендодателя и Арендатора по вопросам пожарной безопасности

Примечание: стороны договорились, что Регламент является документом общего действия, относящегося ко всем арендаторам, субарендаторам в Здании с к.н. 61:44:0040802:313, расположенным по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 121, и применяются к настоящему договору субаренды в той части, которая относится к субарендуемым помещениям. Применительно к настоящему договору субаренды под указанным в регламенте термином «Арендодатель» понимается Собственник здания (ООО «МКЦ-Девелопмент») или Арендатор по настоящему договору (ООО «Премиум Отель Ростов»), под термином «Арендатор» понимается Субарендатор по настоящему договору, под термином «Объект аренды», «арендуемые помещения», иными аналогичными по смыслу терминами понимается субарендуемое Помещение, под термином «договор аренды» понимается настоящий договор субаренды.

1. Общие положения

1.1. Арендодатель и Арендатор, заключившие настоящий Договор аренды нежилых помещений, земельных участков (машиномест) (далее по тексту – Объект аренды), находящегося в собственности Арендодателя, обязаны соблюдать положения настоящего Регламента.

1.2. В целях обеспечения безопасности людей, сохранности движимого, недвижимого имущества и иных материальных ценностей от пожаров, устанавливается следующий регламент взаимодействия Арендодателя и Арендатора:

1.2.1. Соблюдение правил пожарной безопасности на Объектах аренды **обязательно для исполнения** всеми Арендаторами, а также третьими лицами на их стороне (посетителями, клиентами, гостями и т. п.), находящимися на территории Объекта аренды.

1.2.2. Арендодатель имеет право по предварительному письменному согласованию с Арендатором и без ущемления его коммерческой деятельности в присутствии уполномоченного лица Арендатора на беспрепятственный доступ в любое время суток в Помещения с целью контроля за состоянием Здания, осмотра Помещений на предмет соблюдения Арендатором условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором, ремонта и обслуживания инженерных сооружений, сетей, оборудования, коммуникаций, обслуживающих Здание. При этом если указанные выше в настоящем пункте работы (либо доступ) каким-либо образом могут мешать коммерческой деятельности Арендатора, в том числе затруднять доступ к Помещениям, Арендодатель обязуется до даты осуществления таких работ (доступа) письменно согласовать с Арендатором порядок проведения таких работ (доступа) с целью исключения либо минимизации помех для доступа к Помещениям.

1.2.3. Проверка состояния пожарной безопасности на Объектах аренды Арендодателем, если это не связано с обстоятельствами, при которых создается непосредственная угроза возникновения пожара, проводится согласно требованиям п.1.2.2 настоящего Приложения. Результаты проверки оформляются, актируются и заверяются сторонами по настоящему Договору, с последующим принятием мер по устранению выявленных нарушений требований пожарной безопасности.

1.2.4. При выявлении нарушений требований пожарной безопасности, создающих риски возникновения пожара на Объекте аренды, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора:

- содержать и эксплуатировать арендуемые помещения в надлежащем противопожарном состоянии в соответствии с правилами пожарной безопасности;
- прекратить эксплуатацию приборов, установок, устройств или оборудования, которые являются источниками повышенной пожарной опасности;
- остановить работы, осуществляемые с нарушением противопожарных норм и правил и/или создающих предпосылки к возникновению пожара.

1.2.5. В случае возникновения пожара на Объекте аренды по вине Арендатора, Арендатор предоставляет Арендодателю информацию о предполагаемых причинах возникновения пожара, а также об имуществе и оборудовании Арендодателя, поврежденного при пожаре.

1.2.6. Арендатор обязан информировать Арендодателя (направлять копии актов и предписаний) об итогах плановой и внеплановой проверки Объекта аренды надзорными органами

по пожарной безопасности для совместного решения проблемных вопросов, входящих в компетенцию Арендодателя.

2. Единые правила пожарной безопасности на Объектах аренды

2.1. Настоящие правила устанавливают основные требования пожарной безопасности на Объектах аренды в соответствии с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 г. № 1479, а также другими нормативными правовыми актами РФ по вопросам пожарной безопасности.

2.2. Арендатор организует обучение мерам пожарной безопасности подчиненных ему лиц, осуществляющих трудовую деятельность, в соответствии с ч. 2 п. 3 Правил противопожарного режима в РФ (утв. Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 г. № 1479), по программам противопожарного инструктажа. Указанные лица могут быть допущены к работе (осуществлению деятельности) на Объекте аренды только после прохождения обучения мерам пожарной безопасности.

Порядок и сроки дальнейшего инструктажа и обучения лиц мерам пожарной безопасности определяются руководителем организации с учетом требований нормативных правовых актов Российской Федерации.

2.3. Работники Арендатора и/или лица, осуществляющие деятельность на Объекте аренды на основании договоров гражданско-правового характера, заключенных с Арендатором, обязаны:

- знать и выполнять правила пожарной безопасности и не допускать действий, которые могут привести к возникновению пожара;
- знать порядок вызова пожарно-спасательных подразделений;
- должны быть проинформированы о порядке и возможности применения, имеющихся на Объекте аренды, первичных средств пожаротушения.

2.4. В случаях аварии или иных экстремальных ситуациях, угрожающих жизни и здоровью людей, или нанесением ущерба Арендодателю или Зданию, и требующих немедленного принятия мер, Арендодатель вправе входить и допускать в Помещения без предварительного уведомления Арендатора представителей пожарно-спасательных и других экстренных служб.

2.5. Содержание территории, прилегающей к Объектам аренды

2.5.1. Арендатору запрещается захламлять прилегающую к Объекту аренды территорию горючими отходами, мусором, упаковочными материалами, пустой тарой и прочими вещами.

2.5.2. Противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями запрещается использовать под складирование материалов, оборудования и для стоянки автомобильного транспорта.

2.5.3. Дороги, проезды и подъезды к зданиям, наружным пожарным лестницам должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники.

2.5.4. Запрещается разводить костры, сжигать отходы, мусор и тару.

2.5.5. Места размещения (нахождения) первичных средств пожаротушения на Объекте аренды должны быть обозначены Арендатором знаками пожарной безопасности.

2.6. Содержание арендуемых помещений Арендатором

2.6.1. Арендуемые помещения должны содержаться Арендатором в чистоте, ежедневно очищаться от мусора и горючих отходов.

2.6.2. Запрещается проведение строительных и/или ремонтных работ, осуществление перепланировок и переустройства (переоборудования) в помещениях без оформленных в установленном законом порядке документов (разработка проекта, согласование проекта с уполномоченными органами и пр.).

2.6.3. Арендатору запрещается загромождать и скрывать декоративными изделиями пожарные шкафы кранов внутреннего противопожарного водопровода. Места нахождения пожарных кранов должны быть обозначены соответствующими знаками пожарной безопасности.

2.6.4. Арендуемые помещения обеспечиваются Арендатором необходимым количеством средств пожаротушения в соответствии с существующими нормами, определенными Правилами противопожарного режима в Российской Федерации (глава XIX, приложения 1 и 2).

Содержание огнетушителей, их техническое обслуживание и перезарядка должны осуществляться в порядке и в сроки, установленные Сводом правил СП.9.13130.2009 «Техника пожарная. Огнетушители. Требования к эксплуатации».

2.6.5. Силовое и осветительное электрооборудование, электропроводка и другие потребители электроэнергии должны эксплуатироваться Арендатором в соответствии с Правилами устройства электроустановок, Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей и Межотраслевыми правилами по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок.

2.6.6. Неисправное электрооборудование и приборы, которые могут послужить причиной возникновения пожара, должны быть выведены Арендатором из эксплуатации или заменены исправными.

2.6.7. Настольные лампы, вентиляторы, персональные компьютеры, холодильники и другие электроприборы должны включаться в сеть только через исправные штепсельные розетки и не поврежденные электрошнуры с вилками. Запрещается использовать временную электропроводку, включая удлинители, сетевые фильтры, не предназначенные по своим характеристикам для питания применяемых электроприборов.

2.6.8. При эксплуатации электроустановок не допускается:

- использовать провода и кабели с поврежденной или утратившей свои защитные свойства изоляцией;
- применять для целей отопления, подогрева пищи электронагревательные приборы не заводского (кустарного) изготовления (электропечи и камины, электроплиты и др.);
- оставлять под напряжением неизолированные электрические провода, кабели и неиспользуемые электрические сети;
- завязывать и скручивать электрические провода и кабели;
- накрывать электрические светильники (лампы) бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- загромождать подступы к электрощитам и другому электрооборудованию.

2.6.9. Подключение к воздуховодам дополнительных, не предусмотренных проектом ответвлений, снижающих эффективность работы всей вентиляционной системы, не допускается.

2.6.10. При эксплуатации бытовых кондиционеров и сплит-систем запрещается:

- использовать горючие элементы конструкций рам в качестве опорных конструкций при установке кондиционера в оконном проеме;
- самостоятельно вносить изменения в конструкцию кондиционеров и сплит-систем;
- заменять трехполюсные штепсельные розетки на двухполюсные;
- устанавливать кондиционеры во внутренних противопожарных перегородках и стенах;
- завешивать работающие кондиционеры и сплит-системы шторами, портьерами, жалюзи или располагать горючие материалы в непосредственной близости от них.

– 2.6.11. Арендатор обеспечивает соблюдение порядка осмотра помещений и обесточивания электрооборудования по окончании рабочего дня и на случай пожара.

2.6.12. В помещениях Объекта аренды запрещается:

- хранение легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, огнеопасных материалов и веществ;
- снимать доводчики или другие устройства самозакрывания дверей на путях эвакуации. Не допускается снятие или разрушение уплотнения в притворах;
- снимать предусмотренные проектом в коридорах, лестничных клетках дверные полотна, противопожарные двери, разбирать противопожарные перегородки, нарушать их конструкцию;
- устанавливать глухие металлические решетки на окнах за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- проводить отопление труб отопления, водоснабжения и канализации паяльными лампами или другими способами с применением открытого огня. Отогрев их должен производиться паром, горячей водой или песком и другими пожаробезопасными способами;
- производить электрогазосварочные работы без предварительной очистки места сварки от горючих материалов и обеспечения его первичными средствами пожаротушения. Проведение работ должно производиться по наряду-допуску с разрешения Арендодателя (лица, назначенного Арендодателем ответственным за эксплуатацию здания (сооружения) и/или помещений). После завершения сварочных работ Арендатор обязан тщательно проверить помещения, прилегающие к месту их проведения, конструкции и предметы, организовать проведение контрольных осмотров в течение не менее 4 часов после окончания работ;

- курить в помещениях, кроме как в специально предназначенных для этого местах, оборудованных вентиляцией и обозначенных соответствующими указателями;
- пользоваться открытым огнём в помещениях, а также местах хранения горючих материалов;
- использовать технические средства противопожарной защиты не по прямому назначению;
- загромождать различными материалами и оборудованием подступы к пожарным кранам внутреннего противопожарного водопровода, огнетушителям и другим средствам пожаротушения.

2.7. Обеспечение Арендатором путей эвакуации на Объектах аренды

2.7.1. Двери на путях эвакуации должны открываться свободно и по направлению выхода из здания. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать людям, находящимся внутри Объекта аренды, возможность свободного их открывания изнутри без ключа.

2.7.2. Устройства для самозакрывания дверей должны находиться в исправном состоянии. Не допускается устанавливать какие-либо приспособления, препятствующие нормальному закрыванию противопожарных дверей.

2.7.3. Запрещается:

- загромождать эвакуационные пути и выходы различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также забивать двери эвакуационных выходов;
- устраивать в тамбурах выходов гардеробы и кладовые хозяйственного инвентаря;
- устраивать на путях эвакуации пороги, раздвижные и подъемно-опускные двери, вращающиеся двери и турникеты, а также другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;
- применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации.

2.7.4. Ковры, ковровые дорожки, укладываемые на путях эвакуации поверх покрытий полов и в эвакуационных проходах на Объектах аренды, должны надежно крепиться к полу.

2.7.5. При эксплуатации эвакуационных путей и выходов обеспечивается соблюдение проектных решений (в части освещенности, количества, размеров и объемно-планировочных решений эвакуационных путей и выходов, а также наличия на путях эвакуации аварийного освещения и эвакуационных знаков пожарной безопасности).

2.7.6. На Объектах аренды с возможностью одновременного массового пребывания людей (50 человек и более) запрещается:

- уменьшать ширину проходов между рядами и устанавливать в проходах дополнительные кресла, стулья и др.;
- превышать нормативное количество одновременно находящихся людей в залах (помещениях) и (или) количество, определенное расчетом, исходя из условий обеспечения безопасной эвакуации людей при пожаре.

2.7.7. Специальное оборудование, способствующее успешной эвакуации людей при пожаре (системы оповещения и управления эвакуацией, установки пожарной сигнализации, эвакуационное освещение, знаки пожарной безопасности), должно содержаться в исправном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДАТОР:

ООО «Премиум Отель Ростов»

Заместитель Директора-

Генеральный Управляющий отеля

ООО «Премиум Отель Ростов»

_____ С.С. Клименко

СУБАРЕНДАТОР:

ПЕРЕЧЕНЬ
распорядительных, учетных и отчетных документов
по вопросам пожарной безопасности

Наименование документа	Условия, при которых документ должен составляться
Декларация пожарной безопасности.	Для зданий, сооружений, строений и производственных объектов (более 2-х этажей или более 1500 м ²).
Инструкция о мерах пожарной безопасности на объекте.	Для всех объектов, за исключением индивидуальных жилых домов.
Инструкция о действиях персонала по эвакуации людей при пожаре. На объектах с ночным пребыванием людей – о порядке действий обслуживающего персонала на случай возникновения пожара в дневное и ночное время.	На объектах с массовым и (или) с ночным пребыванием людей.
Инструкция о порядке действий дежурного персонала при получении сигналов о пожаре и неисправности установок (систем) противопожарной защиты объекта.	Для всех объектов.
Журнал проведения противопожарных инструктажей.	Для всех объектов.
Программы проведения вводного и первичного противопожарных инструктажей (утверждается приказом (распоряжением) руководителя организации).	Для всех объектов при наличии штатных или наемных работников.
Удостоверения о прохождении обучения по программе пожарно-технического минимума. Протокол проверки знаний требований пожарной безопасности всех работников организации.	Для руководителей, главных специалистов, лиц ответственных за пожарную безопасность, обучение должно проводиться в лицензированных учебных центрах.
Приказ (распорядительный документ) о порядке и сроках проведения противопожарного инструктажа и прохождения обучения по программе пожарно-технического минимума.	Для всех объектов.
Приказ о назначении лица (лиц), ответственного за пожарную безопасность на объекте.	Если приказ не составляется, ответственность несет руководитель.
Приказ о назначении лица, ответственного за приобретение сохранность и контроль состояния огнетушителей.	Для всех объектов.
Документы планирования и учета результатов	На объектах с массовым

Наименование документа	Условия, при которых документ должен составляться
<p>проведения практических тренировок лиц, осуществляющих свою деятельность на объекте, по отработке инструкции о действиях персонала по эвакуации людей при пожаре.</p>	<p>пробыванием людей. Проводятся не реже 1 раза в полугодие.</p>
<p>Журналы, ведомости или другие документы для учета ознакомления граждан, прибывающих в гостиницы, отели, общежития и другие здания, приспособленные для временного пребывания людей, с правилами пожарной безопасности.</p>	<p>В гостиницах, отелях, общежитиях и других зданиях (помещениях), приспособленных для временного пребывания людей.</p>
<p>Таблички с номерами телефонов для вызова пожарной охраны и другие знаки пожарной безопасности.</p>	<p>В складских, производственных, административных и общественных помещениях, местах открытого хранения веществ и материалов, а также размещения технологических установок.</p>
<p>Планы эвакуации людей при пожаре.</p>	<p>На объекте с массовым пребыванием людей (кроме жилых домов), а также на объекте с рабочими местами на этаже для 10 и более человек.</p>
<p>Знак "Курение табака и пользование открытым огнем запрещено", Приказ о запрете курения или определении мест, где курение разрешено.</p>	<p>Склады, объекты торговли, хранения легковоспламеняющихся, горючих жидкостей и горючих газов, на пожаро- и взрывоопасных участках.</p>
<p>Знаки обозначения категорий помещений по взрывопожарной и пожарной опасности, а также класса зоны.</p>	<p>На дверях помещений производственного и складского назначения и наружных установках.</p>
<p>Расчеты по определению категорий помещений по взрывопожарной и пожарной опасности.</p>	<p>Для помещений производственного и складского назначения, в которых имеются сгораемые вещества и материалы.</p>
<p>Акты проведения огнезащитной обработки. Акты проверки качества огнезащитной обработки.</p>	<p>При наличии огнезащитных покрытий.</p>
<p>Акты о проведении чистки дымоходов печей и газоходов кухонных очагов.</p>	<p>При наличии печей и кухонных очагов. Проводятся не реже одного раза в квартал, если нормами и правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 г. № 1479, а также другими нормативными документами не предусмотрен иной срок проведения работ по очистке.</p>
<p>Акты (протоколы) по результатам работ по</p>	<p>При наличии систем вентиляции</p>

Наименование документа	Условия, при которых документ должен составляться
очистке вентиляционного оборудования от жировых и других пожароопасных отложений.	кухонного оборудования.
Знаки пожарной безопасности, в том числе обозначающие пути эвакуации и эвакуационные выходы.	Согласно ГОСТ 12.4.026-2015, ГОСТ Р 12.2.143-2009.
Журнал учета наличия, периодичности осмотра и сроков перезарядки огнетушителей, а также иных первичных средств пожаротушения.	Для всех объектов.
Проектная документация на смонтированные на объекте защиты установки и системы: - автоматической пожарной сигнализации, - автоматического тушения пожара; - оповещения и управления эвакуацией при пожаре, - противодымной вентиляции. (далее – установки и системы противопожарной защиты).	Для всех объектов.
Комплекты исполнительной документации на установки и системы противопожарной защиты объекта (схемы, акты скрытых работ, испытаний и замеров).	Если на объекте имеются такие системы и средства противопожарной защиты.
Акты приемки систем и установок пожарной автоматики в эксплуатацию.	По каждой из смонтированных на объекте защиты систем и установок.
Паспорта, инструкции (руководства) по эксплуатации систем и установок пожарной автоматики.	По каждой из смонтированных на объекте защиты систем и установок.
Договор на осуществление технического обслуживания и ремонта систем противопожарной защиты или документы, подтверждающие наличие собственного, специально обученного персонала.	Для всех объектов.
Журнал регистрации работ по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту автоматических установок пожарной сигнализации и пожаротушения, систем противодымной вентиляции, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.	Для всех объектов.
Акты периодических проверок работоспособности систем и средств противопожарной защиты объекта.	Для всех объектов.
Сертификаты пожарной безопасности (или другая техническая документация, содержащая показатели пожарной опасности) на материалы, применяемые для отделки путей эвакуации и помещений.	Если для отделки путей эвакуации применены горючие материалы.

Наименование документа	Условия, при которых документ должен составляться
Акты (протоколы) испытания и измерения сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств.	Проводятся не реже одного раза в три года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДАТОР:
ООО «Премиум Отель Ростов»

СУБАРЕНДАТОР:

Заместитель Директора-
Генеральный Управляющий отеля
ООО «Премиум Отель Ростов»
_____ С.С. Клименко