

Regulamin Centrum Handlowego

1 Wstęp

Celem niniejszego załącznika jest określenie podstawowych reguł, których najemcy powinni przestrzegać dla zapewnienia sprawnego działania Centrum Handlowego i wzajemnej współpracy pomiędzy jego użytkownikami.

W Centrum Handlowym najemcy wykonywać mogą wyłącznie działalność opisaną wyczerpująco w swych umowach Najmu oraz aneksach do nich. Wszelka inna działalność jest zabroniona.

Działalność Najemcy nie może stanowić przyczyny skarg lub sprzeciwów pozostałych stron, a zwłaszcza Pozostałych Najemców.

2 Ogólne zasady eksploatacji

Centrum przeznaczone jest do prowadzenia w nim działalności gospodarczej poprzez sklepy (punkty usługowe) średniej wielkości i poprzez inne lokale handlowe (usługowe), w związku z czym zabrania się:

- prowadzenia działalności niebezpiecznej, szkodliwej dla zdrowia lub takiej, która w jakikolwiek sposób mogłaby zakłócić spokojne korzystanie z lokali przez ich właścicieli lub innych użytkowników. Korzystanie z lokali w Centrum Handlowym nie może być przyczyną powstania hałasu lub zapachu, który nie odpowiadałby rodzajowi działalności prowadzonej w danym lokalu, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- używania, nawet tymczasowo, części przeznaczonych do wspólnego użytku, handlu, ekspozycji produktów, materiałów reklamowych i towarów na zewnątrz wynajętych lokali, w ciągu komunikacyjnym, w parkingu i w innych częściach wspólnych.
- przeznaczania pomieszczeń w Centrum Handlowym na cele mieszkalne i inne cele sprzeczne z planowanym przeznaczeniem Centrum Handlowego .

Na terenie Centrum zabrania się ponadto prowadzenia działalności gospodarczej, która byłaby sprzeczna z dobrymi obyczajami lub zakłócała porządek publiczny. Zabrania się także organizowania i zezwalania na organizowanie/przeprowadzanie jakichkolwiek manifestacji lub zgromadzeń natury politycznej, religijnej czy związkowej.

Obowiązkiem każdego Najemcy jest uzyskanie we własnym zakresie zezwoleń administracyjnych (koncesji, pozwoleń), koniecznych do prowadzenia przez niego określonej działalności gospodarczej.

3 Lokale. Wykorzystanie oraz prace adaptacyjne i remontowe

Każdy z Najemców wykorzystuje wyłącznie własny lokal, w poszanowaniu praw innych Najemców, osób trzecich oraz bezpieczeństwa i wizerunku całości Centrum Handlowego.

Prace przygotowawcze oraz transportowe realizowane po dacie otwarcia Centrum Handlowego będą mogły być przeprowadzane wyłącznie w dniach i godzinach ustalonych przez Dyrektora Centrum Handlowego.

Najemcy zagwarantują iż prace przygotowawcze odbędą się w poszanowaniu zasad bezpieczeństwa, nie zagrażając działalności Centrum Handlowego oraz w sposób nie utrudniający normalnego napływu klientów.

Każdy Najemca będzie utrzymywał lokal i części do niego przylegające w dobrym stanie technicznym, dbać o ich dobry wygląd oraz zapewni zarządzanie własną działalnością w sposób respektujący normy higieniczno-sanitarne oraz wszelkie inne przepisy mogące się do niej odnosić.

Każdy Najemca będzie utrzymywał własne instalacje w dobrym stanie technicznym oraz, zgodnie z przepisami i na swój własny koszt, zadba o ich okresowe kontrole. Instalacje poszczególnych urządzeń (np. anteny) oraz zmiany istniejących instalacji (np. zwiększenie mocy licznika KW) muszą być poprzedzone pisemną zgodą Dyrektora Centrum Handlowego i przeprowadzone przez firmy zaakceptowane przez Spółkę Zarządzającą.

4 Godziny otwarcia

Centrum Handlowe, a co za tym idzie także Najemcy, zobowiązani są do przestrzegania następujących godzin otwarcia:

Poniedziałek – sobota	9.00 – 21.00
Niedziela	9.00 – 20.00

Przy czym Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmian godzin otwarcia Centrum Handlowego.

O ewentualnych zmianach godzin otwarcia Zarządca Centrum poinformuje Najemcę.

Najemca przyjmuje do wiadomości, że nieprzestrzeganie godzin otwarcia stanowi naruszenie niniejszego regulaminu.

5 Utrzymanie lokali w należyтым stanie i czystości

Każdy Najemca winien utrzymywać lokal i ewentualne, dodatkowe pomieszczenia w należytym stanie. Jeżeli lokal dostępny lub widoczny dla klientów, w szczególności z uwagi na stan witryn, szyldów, zamknięć, dekoracji, sposób zagospodarowania i wyposażenia, znajdzie się w stanie przynoszącym ujmę całości Centrum, Dyrektor Centrum Handlowego, po wezwaniu Najemcy do doprowadzenia lokalu do odpowiedniego stanu, może dokonać tego na koszt Najemcy.

Lokale winny być zawsze utrzymane w idealnej czystości. Sprzątanie i konserwacja zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych części lokali winna odbywać się poza godzinami otwarcia Centrum, tak aby nie utrudniać możliwości swobodnego poruszania się klientom. Nie wolno używać w tym celu środków, których zapach mógłby być nieprzyjemny. Usuwanie pozostałości po sprzątanii winno odbywać się niezwłocznie po zakończeniu sprzątania.

W razie niewykonania ww. obowiązków przez Najemcę, Dyrektor Centrum Handlowego może, po wezwaniu go do wykonania prac, przeprowadzić sprzątanie na koszt Najemcy.

6 Bezpieczeństwo i higiena

a. Nie wolno przechowywać w Centrum substancji niebezpiecznych, niehigienicznych, drażniących lub łatwopalnych, a także zabronionych przez obowiązujące przepisy, przepisy bhp lub wyszczególnionych w polisie ubezpieczeniowej Centrum.

b. Przedmioty, których waga przewyższa ograniczenia przewidziane dla obciążenia stropu lub ścian zastrzeżone przez Wynajmującego, nie mogą być wnoszone ani pozostawiane w Centrum, oprócz wypadków, gdy potrzebne są one do określonych działań i uzyskano na to uprzednią zgodę Wynajmującego.

c. Zawory, inne urządzenia hydrauliczne i ich przyłącza w Przedmiocie Najmu powinny być utrzymywane w dobrym stanie i w razie konieczności naprawiane, aby zabezpieczyć się przed powstaniem niedogodności dla Pozostałych Najemców.

Produkty łatwopalne i niebezpieczne oraz substancje podobnego rodzaju lub wszystko, co może zapobiec prawidłowemu działaniu urządzeń, nie mogą dostać się do instalacji sanitarnych.

Drzwi wykorzystywane przez dostawców, zakwalifikowane przez służby porządkowe jako wyjście ewakuacyjne, nie mogą być blokowane przez towary i muszą zawsze być dostępne.

Zabrania się pogarszania stanu oraz nieuzasadnionego użycia sprzętu p-poż.

Sprzęt p-poż i drogi ewakuacyjne muszą być zawsze dostępne.

Drzwi używane jako wyjście bezpieczeństwa z lokalu nie mogą być nigdy zamykane na klucz.

d. W celu uniknięcia rozprzestrzenienia się szkodników (insektów i gryzoni) Najemcy obowiązani są podjąć odpowiednie działania, a dodatkowo przestrzegać instrukcji wydanych w związku z tym przez Wynajmującego .

e. Zakazuje się spalania odpadków na terenie Centrum.

Wszyscy Najemcy obowiązani są sortować i usuwać swe odpadki codziennie, aby umożliwić ich wywóz poza Centrum.

W przypadku, gdy Wynajmujący zmuszony będzie interweniować w związku z naruszeniem tego regulaminu, wydatki w związku z tym poniesione nałożone zostaną na Najemcę dopuszczającego się naruszenia.

f. Każdy Najemca w Centrum upoważniony jest do użycia alarmu przeciwwłamaniowego, w tym urządzeń zabezpieczających przed kradzieżą towarów wystawionych na sprzedaż (kradzieży sklepowej). Powinien jednak zapewnić, aby taki sprzęt nie wywołał działania alarmów w pozostałych sklepach, jeżeli zostanie tam wniesiony. Nieprzestrzeganie tego warunku upoważnia Wynajmującego do zażądania, aby Najemca albo swój system usunął albo naprawił go, w celu uniknięcia jego nieprzewidzianych działań.

7 Utrzymywanie porządku

Najemcy nie wolno pod żadnym pozorem przeszkadzać Pozostałym Najemcom.

Używanie sprzętu nagłaśniającego, także w przypadku wykorzystania go w związku z przeprowadzanymi kampaniami reklamowymi, zabronione jest na terenie wspólnych powierzchni.

Nie wolno instalować żadnych anten bez pisemnej zgody Wynajmującego .

Jeżeli Najemca uzna, że demonstracja jego towarów wymaga użycia drzewa, metalu lub innych materiałów, powinien uprzednio zapewnić, że związany z tym hałas lub woń nie będą przeszkadzać Pozostałym Najemcom.

Z uwagi na przeznaczenie Centrum Handlowego Najemcom w żadnych okolicznościach nie wolno przeszkadzać Pozostałym Najemcom przez wytwarzanie hałasu, promieniowania, wibracji, zapachów, woni, gorąca itp.

Urządzenia, które mogą wytwarzać wibracje, powinny być zaopatrzone w aparaty zapobiegające ich rozszerzaniu. Wszelkie urządzenia elektryczne powinny być zaopatrzone w tłumiki hałasu.

Nie jest dozwolone przebywanie zwierząt na terenie Centrum.

Niedozwolone jest przygotowywanie jedzenia poza pomieszczeniami wyłącznie do tego celu przeznaczonymi, z wyjątkiem przeprowadzania pokazów urządzeń gospodarstwa domowego lub degustacji.

8 Plakaty i logo

Najemcy zobowiązani są do umieszczania na swoich fasadach logo wg reguł określonych w Załączniku Technicznym.

Nie wolno używać logo innego sklepu w związku z działalnością swojego lokalu.

Umieszczanie plakatów, płacht reklamowych lub napisów na oknach wystawowych wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Zabrania się w szczególności umieszczania plakatów, płacht reklamowych lub napisów poza Przedmiotem Najmu. W każdym razie nie więcej niż 1/3 powierzchni fasady Przedmiotu Najmu może zostać zakryta przez napisy lub plakaty. Plakaty i napisy umieszczone wbrew niniejszemu regulaminowi powinny zostać usunięte na pierwsze żądanie Wynajmującego. W przypadku niewykonania tego zastrzeżenia Wynajmujący upoważniony jest do usunięcia takich napisów i plakatów na koszt Najemcy, który naruszył niniejszy regulamin.

9 Przeprowadzki

Wszelkie przeprowadzki dozwolone są wyłącznie poza godzinami otwarcia Centrum.

10 Miejsca parkingowe dla Najemców, ich personelu i dostawców

Parking Centrum Handlowego przeznaczony jest dla klientów i zarezerwowany wyłącznie dla nich. Najemcy, ich personel i dostawcy mogą otrzymać zezwolenie na używanie miejsc postojowych dla swoich pojazdów, jednakże zezwolenie to może być w każdej chwili zawieszane. Najemcy, ich personel i dostawcy używać mają miejsc przeznaczonych dla pracowników centrum, korzystając z miejsc postojowych powinni mieć na uwadze interes Centrum.

Najemca przyjmuje do wiadomości, że nieprzestrzeganie postanowień dotyczących parkowania stanowi naruszenie niniejszego regulaminu.

11 Dostawy

Towary mogą być dostarczane do Centrum w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych oraz zgodnie z wytycznymi Wynajmującego.

Ciężarówki o wadze powyżej 2 ton mogą używać wyłącznie dróg specjalnie dla nich przeznaczonych. Każdy Najemca poinformuje swych dostawców o tych ograniczeniach.

Dostawcy poruszający się po drogach innych, niż określone przez Wynajmującego, będą zawracani z dróg dojazdowych przed dotarciem do Centrum przez służby porządkowe. W przypadku dojazdu do Centrum nie będą mieli możliwości rozładowania.

Najemca postępujący wbrew niniejszemu regulaminowi poniesie pełną odpowiedzialność za spowodowane niebezpieczeństwa i nie będzie upoważniony do zgłoszenia wobec Wynajmującego i/lub współwłaścicieli Centrum Handlowego roszczeń wynikających z podjętych działań oraz ze strat poniesionych przez firmę dostawczą. Wydatki poniesione w związku z uszkodzeniem nawierzchni dróg poniesione zostaną przez Najemcę, dla którego przeznaczona była dana dostawa.

12 Regulamin centrum

Najemca zobowiązuje się przestrzegać niniejszy regulamin ustanowiony przez Wynajmującego i zapewnić jego przestrzeganie przez własny personel i inne osoby dla niego pracujące (lub z którymi prowadzi interesy). Dotyczy to całego okresu najmu celem zapewnienia bezpieczeństwa i higieny, możliwości utrzymania Centrum w czystości, porządku, spokoju oraz zapewnienia jego sprawnej działalności.

Niniejszy regulamin może zostać zmieniony przez Wynajmującego w każdej chwili za pisemnym powiadomieniem Najemcy, a Najemca zobowiązuje się przestrzegać zmian wprowadzonych do regulaminu.

W przypadku naruszenia niniejszego regulaminu Wynajmujący uprawniony będzie przesłać pisemne powiadomienie stwierdzające naruszenia regulaminu.

W przypadku, gdy Najemca natychmiast po otrzymaniu powiadomienia nie zaprzestanie naruszać regulaminu, Wynajmującemu przysługuje prawo do podjęcia na koszt Najemcy wszelkich działań zmierzających do przestrzegania regulaminu przez Najemcę.