

ПРАВИЛА

ОБЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА «СТОЛИЦА»

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «ГК «Столица»

Е.Б. Молодцов

РАЗДЕЛ I. РАЗЛИЧИЕ МЕЖДУ ОБЩИМИ И ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ПЛОЩАДЯМИ И ОБОРУДОВАНИЕМ

1. Определение и состав общих площадей и оборудования.

1.А. Определение и состав совместно используемых общих площадей и оборудования. Под совместно используемыми общими площадями и оборудованием понимаются все площади и оборудование, которые не находятся в исключительном пользовании Арендатора, исключительном пользовании других арендаторов помещений Торгово-делового центра или исключительном пользовании Арендодателя, а также иные площади и оборудование, обозначенные как таковые Арендодателем на плане Торгово-делового центра.

1.В. Общие площади и оборудование, закрепленные за отдельными помещениями. В случае, если общие площадь или оборудование находятся в исключительном пользовании Арендатора, они считаются закрепленными за Помещением, которое занимает Арендатор.

2. Определение и состав находящихся в индивидуальном пользовании площадей и оборудования.

2.А. Находящимися в индивидуальном пользовании площадями и оборудованием считаются арендуемые помещения и находящееся в них оборудование.

РАЗДЕЛ II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3. Порядок пользования торгово-деловым центром.

3.А. Помещения, находящиеся в Торгово-деловом центре, предназначены и всегда должны использоваться в целях торговли или иной, не запрещенной Соглашением деятельности, или в санитарных, общественных или служебных целях, за исключением использования в какой бы то ни было форме в качестве жилья.

4. Использование совместно используемыми общими площадями и оборудованием.

4.А. Арендатор будет свободно пользоваться совместно используемыми общими площадями и оборудованием в соответствии с их назначением, при условии соблюдения прав других арендаторов и положений Соглашения со всеми приложениями к нему, а также соблюдать следующие особые предписания:

- зоны доступа, проходы, а также проезды внутри парковок ни в каком случае не могут быть заняты кем-либо индивидуально, в чьих-либо интересах;

- Арендатор имеет право прохода по совместно используемым общим площадям для себя, своих клиентов и работников. Всякая парковка на таких общих площадях категорически запрещается; парковка разрешается только в местах, специально для этого отведенных;
- Арендатор имеет право свободного доступа (с указанными выше оговорками) к совместно используемым общим площадям и оборудованию, а также различным системам, которые будут зависеть от этих общих площадей и оборудования;
- Арендатор обязуется не использовать или не позволять кому-либо, включая своих работников, поставщиков или агентов, использовать какую бы то ни было из совместно используемых общих площадей Торгово-делового центра (разгрузочные платформы и т.п.) для того, чтобы производить там работы по упаковке, выставлять товары, размещать стойки, продающие автоматы, киоски или другое оборудование;
- Арендатор не имеет права ни в коем случае распространять проспекты или листовки, осуществлять продажу с торгов, проводить анкетирование, фотографировать в коммерческих целях и т.п. на совместно используемых общих площадях, если на то не будет специального разрешения Арендодателя, за исключением случаев рекламной кампании, разрешенной Арендодателем;
- для прохода рабочих, поставщиков и работников службы доставки, а также для проноса товаров могут быть использованы только специально предназначенные для этого входы, коридоры, лестницы и грузовые лифты, за исключением помещений, которые имеют отдельный служебный вход, и при соблюдении правил, предусмотренных статьями 14 настоящего Приложения;
- Арендатор не имеет права без предварительного письменного разрешения Арендодателя вывешивать плакаты, щиты, транспаранты или объявления и т.п. на совместно используемых общих площадях и оборудовании; такое разрешение, если в нем не будет точно указан срок действия, будет носить временный характер и может быть отозвано;
- если на то нет письменного разрешения Арендодателя, никакая табличка, объявление или вывеска не может быть размещена на общих наружных частях Торгово-делового центра; на этих частях могут находиться лишь щиты с указателями, не имеющими никакого рекламного содержания и не отсылающими, в частности, ни к какой торговой марке или к названию фирмы, такие щиты остаются средством информации, установленным в интересах всех посетителей Торгово-делового центра;
- повреждения, нанесенные совместно используемым общим площадям и оборудованию, будут исправлены полностью за счет ответственного за такие повреждения арендатора, независимо от того, был ли причиной этих повреждений он сам или его работники;
- никакое терпимое отношение Арендодателя к несоблюдению описанного выше порядка не может считаться приобретенным правом, какова бы ни была длительность такого терпимого отношения.

5. Использование общих площадей и оборудования, закрепленных за отдельными помещениями.

5.А. Арендатор, за которым закреплены общие площади или оборудование, может свободно пользоваться этими площадями и оборудованием согласно их назначению, где бы они не находились, но при условии, что, если речь идет о системах или оборудовании, размещенных в помещении, находящемся в пользовании другого арендатора, это не будет мешать нормальному осуществлению торговой деятельности в этом помещении.

6. Пользование помещением.

Арендатор имеет право пользоваться по своему усмотрению Помещением при условии, что он не будет наносить ущерб правам других арендаторов и не будет делать ничего, что могло бы нарушить прочность Торгово-делового центра или препятствовать его функционированию по назначению, или что не соответствует положениям Соглашения и приложений к нему. Арендатору запрещается приготовление пищи в арендуемом помещении, а также употребление пищи в торговом зале или другой зоне, видимой посетителям, если Арендатор не является предприятием общественного питания, либо если в перечне услуг, оказываемых Арендатором, нет приготовления пищи.

6.А. Продажа.

В Помещении запрещено проводить в любой форме массовые распродажи или ликвидацию складов, за исключением случаев, когда это является нормальной формой торговли размещенного в Помещении предприятия, при этом на это имеется специальное разрешение Арендодателя и соблюдаются установленные муниципальными властями правила.

Точно также, любые торги с аукциона, даже организованные по различным причинам по решению суда (заккрытие магазина, расположенного в Помещении, ликвидация или смерть Арендатора или другие) запрещены в Помещении за исключением случаев, специально разрешенных Арендодателем.

6.В. Средства звукового оповещения.

Арендатор Помещения обязуется не использовать никаких громкоговорителей или других средств звукового оповещения, которые могут быть услышаны за пределами Помещения, а также использовать какие-либо электрические или иные приборы, создающие радио- и телевизионные помехи, если эти приборы не снабжены устройствами, защищающими соседей от помех.

6.С. Беспокойство, причиняемое другим арендаторам.

Арендатор не имеет права устанавливать в Помещении никаких двигателей или агрегатов, работа которых могла бы причинить беспокойство другим арендаторам.

Арендатор обязуется не заниматься никакой опасной, создающей неудобства другим арендаторам или антигигиенической деятельностью.

Арендатор обязуется предпринимать все возможные меры для недопущения появления какого бы то ни было ненормального шума или неприятных запахов. В Помещении, за исключением помещений для организации общественного питания, не может осуществляться никакое приготовление пищи и, следовательно, не может быть подводки газа или электричества, которая может предназначаться для такого приготовления.

6.D. Противопожарная безопасность.

Арендатор обязан следить за сохранностью оконечных устройств систем автоматического пожаротушения и оповещения о пожаре, а также других противопожарных устройств, установленных в Помещении.

Арендатор обязуется вывесить в Помещении правила противопожарной безопасности, разработанные в соответствии с действующим законодательством РФ.

Арендодатель обязуется обеспечить Помещение первичными средствами пожаротушения. Доступ к противопожарным постам и электрическим щиткам должен быть свободен, они не должны быть загорожены или скрыты какими бы то ни было предметами.

Арендатору запрещено использовать электробытовые приборы в целях, не связанных с их продажей или использованием при оказании услуг по Целевому назначению

Курение на территории ТДЦ «Столица» производится в строго отведенных местах, обозначенных табличкой с надписью «Место для курения», в иных местах курение категорически запрещено.

РАЗДЕЛ III. ОБЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА

7. Часы работы.

7.А. Торгово-деловой центр открыт ежедневно круглый год. Часы работы магазинов, расположенных в помещениях Торгово-делового центра, в общем порядке установлены следующие: понедельник-воскресенье с 10.00 до 20.00. В праздничные дни Арендодатель имеет право устанавливать другие часы работы.

Арендодатель придает большое значение соблюдению режима работы магазинов, расположенных в помещениях торговой галереи и обязывает Арендатора соблюдать эти часы.

Магазины, расположенные в помещениях Торгово-делового центра, должны быть открыты непрерывно в течение установленных Арендодателем рабочих часов Торгово-делового центра.

7.В. Предприятия общественного питания и супермаркет продуктов питания могут с разрешения Арендодателя оставаться открытыми сверх установленных выше часов. Арендаторы магазинов, расположенных в помещениях Торгово-делового центра, персонал которых желает остаться с определенной целью (работа, учет) сверх обычных часов работы, должны сделать соответствующее заявление в службу безопасности Торгово-делового центра. Письменное заявление должно быть подано за 3 (три) дня до желаемой даты, в нем должны быть указаны время пребывания, имена и адреса лиц, относительно которых делается такое заявление.

8. Доступ посетителей и временное закрытие.

Доступ в Торгово-деловой центр может быть запрещен любому лицу, чье поведение или присутствие может нанести ущерб безопасности, репутации, а также правам и интересам Арендодателя, Торгово-делового центра или арендаторов помещений Торгово-делового центра.

Решение о временном закрытии совместно используемых общих площадей может быть принято в случае необходимости проведения работ по ремонту или перестройке, и после предупреждения Арендатора как минимум за 5 (пять) дней, за исключением экстренных случаев. При этом должны будут быть приняты все необходимые возможные меры для того, чтобы обеспечить доступ посетителей в магазины, расположенные в помещениях Торгово-делового центра.

9. Часы и маршруты завоза товаров.

9.А. Часы завоза товаров.

Завоз товаров может производиться по заранее утвержденному Арендодателем графику завоза товаров.

Развоз товаров по Помещениям арендаторов может осуществляться не позднее получаса до открытия Торгово-делового центра и не ранее получаса после закрытия Торгово-делового центра для посетителей.

9.В. Арендаторы должны будут информировать своих поставщиков о данном распорядке. Любой транспорт, нарушивший распорядок, может быть не допущен службой безопасности Торгово-делового центра для завоза товаров.

9.С. Для парковки транспорта поставщиков Арендодатель обязан установить и отвести специальные площадки; они будут помечены специальными стандартными указателями. Указанные площадки должны использоваться только для погрузки и разгрузки товаров в самые короткие сроки. В случае нарушения этих предписаний, транспортные средства могут быть удалены за счет их владельцев.

10. Безопасность.

Арендодатель обязан установить систему автоматического спринклерного пожаротушения в Помещении и следить за ее исправностью.

Арендатор обязан соблюдать и требовать соблюдения своим персоналом всех правил противопожарной безопасности, вывесить в Помещении обязательные для соблюдения

правила противопожарной безопасности, не препятствовать осуществлению контрольных проверок и обходов представителями Арендодателя.

Категорически запрещено использовать не по назначению или наносить повреждения приборам противопожарной безопасности.

Коридоры эвакуации, пожарные краны, пожарные гидранты, электрические щиты должны всегда оставаться доступными.

Входные двери в Помещение не должны никогда быть закрыты, если в Помещении находятся посетители или служащие.

11. Торговое наименование и вывеска Арендатора.

Помещение Арендатора должно иметь торговое наименование и вывеску. Вывеска Арендатора должна быть письменно согласованна с Арендодателем. Адресом Помещения Арендатора будет адрес Торгово-делового центра.

12. Правила пользования совместно используемыми общими площадями.

12.А. Парковка.

Парковка предназначена для посетителей Торгово-делового центра. Она ни в коем случае не должна использоваться для стоянки транспортных средств Арендатора и (или) его сотрудников, транспорта доставки или поставщиков Арендатора.

С правилами использования парковки, со всеми изменениями в данные правила, Арендаторы и их сотрудники обязаны самостоятельно ознакомиться (ознакомляться) на официальном сайте Арендодателя. За нарушение данного пункта предусмотрена ответственность в виде штрафа (п. 14 настоящих Правил).

Арендаторы и их сотрудники имеют право парковать автотранспортные средства только на согласованных с Арендодателем местах с заключением соответствующего договора.

Движение по территории ТДЦ осуществляется согласно нанесённой разметке. Скорость движения по территории не более 5 км/ч. Участники движения обязаны остановиться по первому требованию Службы контроля.

Запрещается парковать автотранспорт на пешеходных дорожках и газонах.

При обнаружении на въезжающем на территорию ТДЦ транспортном средстве внешних механических повреждений, делается отметка в книге въезда и выезда автотранспорта, информация передается ОД ТДЦ.

Контроль за исполнением правил парковки автомобилей на территории ТДЦ осуществляют сотрудники Службы контроля.

12.В. Пассаж торговой галереи, служебные коридоры.

Пассаж Торговой галереи представляет собой проход и пешеходную зону для посетителей, соединяющую различные магазины, расположенные в помещениях Торговой галереи.

Проход на пассаж всегда должен оставаться свободным. Он не должен быть загроможден ни товарами, ни другими предметами, даже рекламными, которые мешали бы свободному передвижению.

Техническое обслуживание пассажа и частей, обычно открытых для посетителей, не может начинаться раньше, чем через полчаса после закрытия Торгово-делового центра и должны заканчиваться за полчаса до открытия Торгово-делового центра, если иное не будет разрешено Арендодателем в интересах арендаторов, не имеющих доступа к коридорам доставки, и в интересах арендаторов помещений, выходящих только на пассаж.

12.С. Использование служебных коридоров.

Техническое обслуживание служебных коридоров регламентируется специальными распоряжениями Арендодателя с целью предупреждения злоупотреблений.

Арендатор обязан предоставить персонал в достаточном количестве, чтобы обеспечить как можно более быструю погрузку и разгрузку товаров.

Разгрузочные площадки после окончания разгрузки или погрузки товаров должны быть по возможности быстрее убраны Арендатором и оставлены чистыми, без отходов.

Любая уборка, за которую невозможно будет установить ответственное лицо, будет производиться силами Арендодателя, и отнесена на счет общих расходов.

Совместно используемые общие площади также должны постоянно оставаться свободными для доступа; технические службы Торгово-делового центра имеют право убрать любые предметы, загромождающие эти площади, и поместить их на хранение по просьбе Арендодателя за счет нарушителя распорядка.

12.D. Служба безопасности.

Необходимо обеспечить, чтобы в часы, когда Торгово-деловой центр закрыт для посетителей, сотрудники службы безопасности Арендодателя могли иметь экстренный доступ внутрь Помещения.

В комнате службы охраны будет помещен под стекло и опечатан ключ от Помещения, который позволит принять меры в случае необходимости.

О любом подобном принятии мер в отношении Помещения Арендатор будет немедленно поставлен в известность.

13. Порядок осуществления торговой деятельности.

13.A. Общие обязательства.

Деятельность Арендатора должна осуществляться в соответствии с нормами законодательства, а также с общими или индивидуальными для каждого Арендатора правилами. Арендатор самостоятельно несет ответственность за любые возложенные на него штрафы или поступившие на него жалобы.

13.B. Наемные работники.

Арендатор обязуется не провоцировать, в какой бы то ни было форме, переход к нему наемных работников другого арендатора помещений Торгово-делового центра.

13.C. Освещение помещений.

Арендатор должен держать освещенными витрины, вывески и видимые с пассажа части Помещения в течение всего времени работы Торгово-делового центра и в течение некоторого времени до открытия и после закрытия Торгово-делового центра. Это обязательство может быть распространено сверх этого времени или по случаю рекламных акций или акций по связям с общественностью.

13.D. Рекламные правила.

Арендатор должен будет использовать имя Торгово-делового центра, за которым будет следовать наименование его фирмы в любой рекламе, связанной с его деятельностью в Торгово-деловом центре.

Арендатор должен будет получить предварительное одобрение Арендодателя в случае размещения имени Торгово-делового центра на плакате, визитной карточке, писчей бумаге или другой форме рекламы.

Арендатор обязуется не заниматься в Помещении никакой деятельностью, рекламирующей другое предприятие, магазин, ресторан или товар, не продающийся в этом Помещении.

Арендатор обязуется соблюдать единый стиль и концепцию ТДЦ «Столица» в соответствии руководства по использованию фирменного стиля ТДЦ «Столица» (брендбук).

13.E. Содержание – уборка.

Арендатор должен поддерживать в хорошем рабочем состоянии и в чистоте Помещение вместе с витринами, решетками и дополнительным оборудованием.

Наружные работы по уборке и техническому обслуживанию Помещения должны выполняться вне часов работы Торгово-делового центра.

Использование в пассаже Торговой галереи чистящих средств, издающих неприятные запахи, а также использование струи или потока воды, моющих средств и т.п. запрещено. В канализацию и стоки нельзя выбрасывать никакие предметы, способные их засорить, а также никакие легко воспламеняющиеся или коррозионные вещества.

13.Ф. Уборка мусора, нечистот, отходов, картонной упаковки.

Запрещается уничтожать мусор и отходы на территории Торгово-делового центра.

Если вывоз мусорных контейнеров обеспечивается из специально предназначенных для этого мест, Арендатор обязан выносить туда все отходы и отбросы каждый день в срок, начинающийся через полчаса после закрытия Торгово-делового центра и прекращающийся в 10.00.

Арендатор обязуется выбрасывать влажные отходы и сухой мусор в герметичные пакеты и складывать их в мусорных помещениях, отведенных для этого Арендодателем.

Ни в каком случае (под угрозой штрафа) мусор и коробки не должны складироваться на совместно используемых общих площадях Торгово-делового центра; то же относится к наружным проходам и проходам, предназначенным для работы пожарных.

Любые работы, которые должны будут выполнить службы Торгово-делового центра из-за несоблюдения настоящих Правил, будут оплачены нарушителем.

14. Исполнение правил внутреннего распорядка, штрафы и санкции.

14.А. Исполнение.

По всем вопросам, связанным с исполнением настоящих правил, Арендатор может обращаться к Администратору Торгово-делового центра. Указанная служба имеет право давать официальные разъяснения порядка применения настоящих правил, разрешать конфликтные ситуации и осуществлять контроль за соблюдением настоящих правил.

14.В. Штрафы и санкции.

В случае нарушений настоящих правил применяются следующие санкции:

- при невыполнении обязательств или услуг по содержанию, уборке и т.п., Торгово-деловой центр выполнит нужные работы вместо Арендатора, который не сделал этого, и выставит ему счет на стоимость выполненной услуги;
- при невыполнении п. 7.А. настоящих Правил Арендодателем устанавливается разовый штраф в размере 3 000 (три тысячи) рублей;
- в случае нарушения пункта Правил, касающегося курения на территории ТДЦ «Столица» (подраздел 6, раздел 6.Д.) устанавливается штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей;
- при нарушении Правил парковки (п. 12.А. настоящих Правил), а также любое другое нарушение, которое не будет устранено в течение 1 (одного) часа с момента получения Арендатором письменного предупреждения о прекращении этого нарушения, повлечет наложение штрафа в размере 3 000 (три тысячи) рублей. Этот штраф не отразится на применении других санкций, предусмотренных Соглашением, другими документами или юридическими нормами;
- при невыполнении обязательств по соблюдению единого стиля и концепции ТДЦ «Столица» устанавливается разовый штраф в размере 3 000 (три тысячи) рублей. Данный штраф устанавливается в течение каждой последующей недели при повторном нарушении условия данного пункта;
- в случае приготовления пищи в арендуемом помещении, а также употребление пищи в торговом зале или другой зоне, видимой посетителям, если Арендатор не является предприятием общественного питания, либо если в перечне услуг, оказываемых Арендатором, нет приготовления пищи, устанавливается разовый штраф в размере 3 000 (три тысячи) рублей.

14.С. Фиксация нарушения Правил.

Факт нарушения Правил ТДЦ фиксируется Арендодателем (администратором, оперативным дежурным) в Акте нарушения с указанием времени и даты нарушения, вида нарушения, места его совершения и указанием наименования Арендатора и (или) сотрудника Арендатора, допустивших нарушение Правил. При отказе сотрудника

Арендатора или его представителя подписать Акт уполномоченным лицом Арендодателя делается соответствующая отметка и по возможности (учитывая характер нарушения) факт нарушения подтверждается материалами фотосъемки и/или видеосъемки.

15. Изменение Правил.

Арендодатель вправе в любое время внести изменения в настоящие Правила.

С настоящими Правилами и всеми его изменениями Арендаторы и их сотрудники обязаны самостоятельно ознакомиться на официальном сайте Арендодателя.