

ПРАВИЛА И ПОЛОЖЕНИЯ ТРК:

РАЗДЕЛ I

РАЗЛИЧИЕ МЕЖДУ ОБЩИМИ И ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ПЛОЩАДЯМИ И ОБОРУДОВАНИЕМ

1. Краткое описание 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 Торгового комплекса или исключительном пользовании Арендодателя, а также иные площади и оборудование, обозначенные как таковые Арендодателем на плане ТРК.

2. Общие площади и оборудование, закрепленные за отдельными помещениями

В случае, если общая площадь или оборудование находятся в исключительном пользовании Арендатора, они считаются закрепленными за Помещением, которое занимает Арендатор.

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

Находящимися в индивидуальном пользовании площадями и оборудованием считаются Арендруемые помещения и находящееся в них оборудование.

РАЗДЕЛ II.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

1. Порядок пользования торговым комплексом

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

2. Пользование совместно используемыми общими площадями и оборудованием

Арендатор будет свободно пользоваться совместно используемыми общими площадями и оборудованием в соответствии с их назначением, при условии соблюдения прав других Арендаторов и положений Договора 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 и 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 ТРК (пассаж Торговой галереи, 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 статьей 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 ТРК; 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 названию фирмы, такие щиты остаются средством информации, установленным в интересах всех посетителей Торгового комплекса;
 - 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.

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

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.

2. 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-развлекательного комплекса или препятствовать его функционированию по назначению, или что не соответствует положениям Договора и приложений к нему.

3. 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 (закрытие магазина, расположенного в Помещении, ликвидация или смерть Арендатора или другие) запрещены в Помещении за исключением случаев, специально разрешенных Арендодателем.

4. 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.

5. Беспокойство, причиняемое другим Арендаторам

Арендатор не имеет права устанавливать в Помещении никакие двигатели или агрегаты, работа которых могла бы причинить беспокойство другим Арендаторам. Арендатор обязуется не заниматься никакой опасной, создающей неудобства другим Арендаторам 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. Противопожарная безопасность

Арендатор обязан следить за сохранностью оконечных устройств систем автоматического пожаротушения и оповещения о пожаре, а также других противопожарных устройств, установленных в Помещении. Арендодатель обязуется вывесить в Помещении правила противопожарной безопасности, разработанные в соответствии с действующими законодательством Российской Федерации. 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 реализацией или использованием при оказании услуг, указанных в Торговом Профиле.

РАЗДЕЛ III. ОБЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА

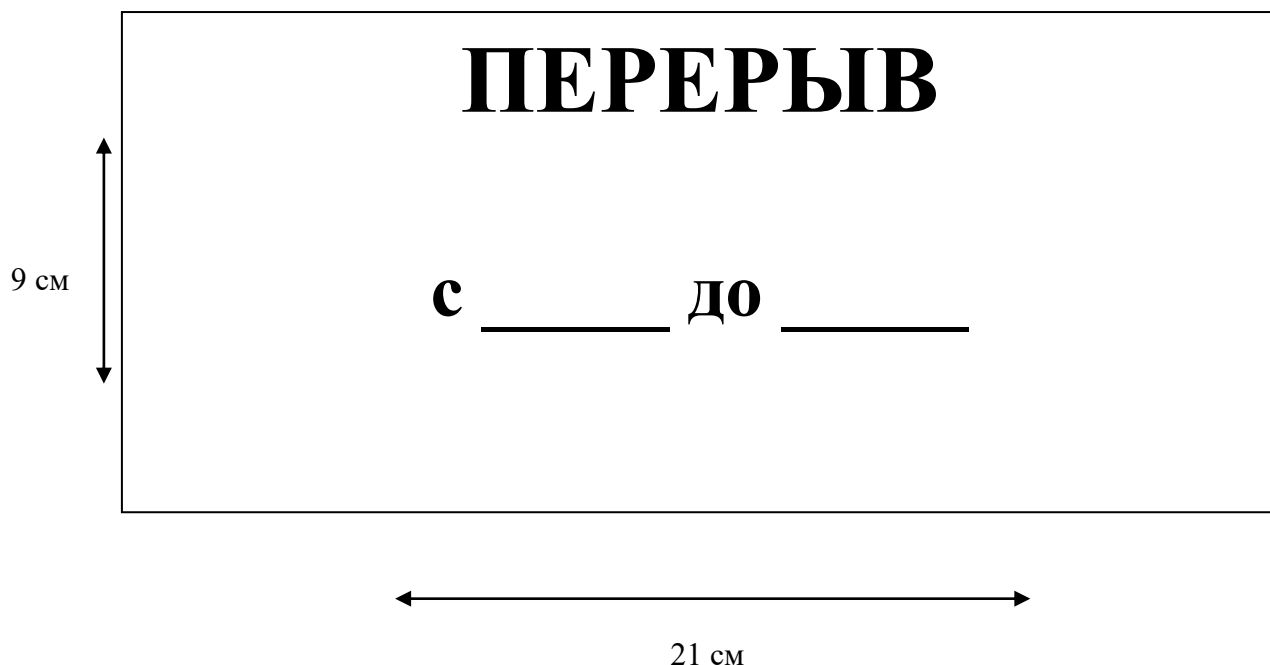
Часы работы:

- 1. Торговый комплекс будет открыт ежедневно круглый год за исключением обязательных выходных дней.**
- 2. Часы работы Гипермаркетов и магазинов, расположенных в помещениях Торгово-развлекательного комплекса, в общем порядке установлены следующие:**

Понедельник – Воскресенье с 10.00 до 22.00 часов по местному времени.
--

- Арендодатель придает большое значение соблюдению часов работы магазинов, расположенных в помещениях Торгового комплекса и обязывает Арендатора соблюдать эти часы.
 - Применение индивидуального графика работы возможно только с письменного согласования с Арендодателем.
 - Арендодатель может принять решение, в связи с важными торговыми акциями, в качестве исключения, что магазины, расположенные в помещениях Торгового комплекса, должны оставаться открытыми в те же часы, что и продуктовый Гипермаркет в течение определенного периода.
 - Магазины, расположенные в помещениях Торгово-развлекательного комплекса, должны быть открыты непрерывно в течение рабочих часов.
- на период отсутствия продавца на рабочем месте необходимо оставлять табличку в печатном виде с указанием времени перерыва.

Образец таблички (в черно-белом цвете):



- Предприятия общественного питания могут, с разрешения Арендодателя, оставаться открытыми сверх установленных выше дней и часов.
3. **Пассаж Торговой галереи будет открыт для посетителей в зависимости от установленных в пункте 2 часов.**
 4. Арендаторы магазинов, расположенных в помещениях Торгового комплекса, персонал которых желает остаться с определенной целью (работа, учет) сверх обычных часов работы, должны сделать соответствующее заявление в службу безопасности ТРК. Письменное заявление должно быть подано за 3 дня до желаемой даты. В заявлении должны быть указаны: время пребывания, ответственное лицо, телефон ответственного лица, цель пребывания в помещении.
 5. **Доступ посетителей и временное закрытие**

Доступ в Торгово-развлекательный комплекс может быть запрещен любому лицу, чье поведение или присутствие может нанести ущерб безопасности, репутации, а также правам и интересам Арендодателя, Торгового комплекса или Арендаторов помещений ТРК. 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 8 календарных дней, за исключением экстренных случаев. При этом должны быть приняты все необходимые возможные меры для того, чтобы обеспечить доступ посетителей в магазины, расположенные в помещениях Торгового комплекса.

6. Часы и маршруты завоза товаров

6.1. Часы завоза товаров

Завоз товаров может производиться в любое время, если он осуществляется транспортом вместимостью менее тысячи двухсот килограммов. Транспорт большего тоннажа не будет допущен в Торговый комплекс в часы его работы без предварительного разрешения Арендодателя. Развоз товаров по Помещениям Арендаторов может осуществляться не позднее получаса до открытия Торгового Комплекса и не ранее получаса после закрытия Торгового Комплекса для посетителей.

6.2. Арендаторы должны будут информировать своих поставщиков о данном распорядке. Любой транспорт, нарушивший распорядок, может быть не допущен службой безопасности Торгово-развлекательного комплекса.

6.3. Для парковки транспорта поставщиков Арендатор 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.

7. Безопасность

Арендодатель обязан следить за исправностью системы противопожарной охраны, вывесить в Помещении обязательные для соблюдения правила противопожарной безопасности, требовать соблюдение всеми Арендаторами правил противопожарной безопасности. Арендаторы обязаны не препятствовать осуществлению контрольных проверок и обходов. Категорически запрещено использовать не по назначению или наносить повреждения приборам противопожарной безопасности. Пункты первой помощи и противопожарные посты, коридоры эвакуации, электрические щитки должны всегда оставаться доступными. Входные двери в Помещение не должны никогда быть закрыты, если в Помещении находятся посетители или служащие.

8. Вывески

Помещение будет иметь свою вывеску, торговое наименование или название фирмы в порядке и на условиях предусмотренных Договором и приложениями к нему. Адресом Помещения будет адрес Торгово-развлекательного комплекса. Арендатор не имеет права использовать вывеску другого Арендатора на Помещении.

9. Правила пользования совместно используемыми общими площадями

9.1 Парковки

Парковка предназначена для посетителей ТРК. Она ни в коем случае не должна использоваться для стоянки транспортных средств Арендатора, транспорта доставки или поставщиков Арендатора. Могут быть разработаны правила, ограничивающие стоянку личного легкового транспорта Арендатора или его наемных работников, которые обязуются им подчиняться.

9.2. 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 Торгового комплекса и должны заканчиваться за полчаса до открытия Торгового комплекса, если иное не будет разрешено Арендодателем в интересах Арендаторов, не имеющих доступа к коридорам доставки, и в интересах Арендаторов помещений, выходящих только на пассаж.

9.3. 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, безо всяких 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 Торгового комплекса имеют право убрать любые предметы, загромождающие эти площади, и поместить их на хранение по просьбе Арендодателя за счет нарушителя распорядка.

10. Обеспечение безопасности.

В случае необходимости, представители администрации Арендодателя должны иметь непрерывный доступ в Помещения, сданные в аренду. Дубликаты Ключей от Помещений находятся в администрации Арендодателя. О любом подобном принятии мер в отношении Помещения Арендатор будет немедленно поставлен в известность.

11. Порядок осуществления торговой деятельности

11.1. 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.

11.2. Наемные работники

Арендатор обязуется не провоцировать, в какой бы то ни было форме, переход к нему наемных работников другого Арендатора помещений Торгово-развлекательного комплекса.

11.3. Освещение помещений

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

Работы по замене ламп освещения производятся арендодателем по письменной заявке арендатора.

11.4. Рекламные правила

Арендатор должен будет использовать имя Торгово-развлекательного комплекса, за которым будет следовать наименование его фирмы в любой рекламе, связанной с его деятельностью в ТРК. Арендатор должен будет получить предварительное одобрение Арендодателя в случае размещения имени Торгово-развлекательного комплекса 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.

11.5. Содержание – уборка

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

Арендодатель производит влажную уборку помещения Арендатора 1 (один) раз в день. Наружные работы по уборке и техническому обслуживанию помещения должны выполняться вне часов работы Торгового комплекса. Использование в пассаже Торговой галереи чистящих средств, издающих неприятные запахи, а также использование струи или потока воды, моющих средств и т.п. запрещено.

В канализационные стоки запрещается сбрасывать предметы и средства личной гигиены, способные засорить канализационные сети, а также легко воспламеняющиеся или коррозионные вещества.

11.6. Уборка мусора, нечистот, отходов, картонной упаковки.

Вынос бытового мусора из помещения Арендатора производится Арендодателем 1 раз в день в первой половине дня во время уборки Помещения.

Арендатор должен самостоятельно упаковывать пищевые отходы, другой влажный мусор в герметичные пакеты и складировать их, а также крупногабаритный мусор (коробки, упаковки и др.) в мусорные контейнеры (на улице), отведенные для этого Арендодателем.

Запрещается уничтожать мусор и отходы на территории Торгового комплекса.

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-развлекательного комплекса и прекращающийся в 10-00.

Ни в каком случае, под угрозой штрафа, мусор и коробки не должны складироваться на совместно используемых общих площадях Торгового комплекса; то же относится к

наружным проходам и проходам, предназначенным для работы пожарных. Любые работы, которые должны будут выполнить службы Торгового комплекса из-за несоблюдения настоящих Правил, будут оплачены нарушителем.

РАЗДЕЛ IV. ИСПОЛНЕНИЕ ПРАВИЛ ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА – САНКЦИИ

1. Исполнение

По всем вопросам, связанным с исполнением настоящих правил Арендатор может обращаться в администрацию Арендодателя. Представители администрации имеют право давать официальные разъяснения порядка применения настоящих правил, разрешать конфликтные ситуации и осуществлять контроль за соблюдением настоящих правил.

2. Санкции

В случае нарушения Арендатором в своей деятельности Правил и Положений ТРК, Арендодатель вправе потребовать с Арендатора уплаты штрафа в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждое нарушение.