

# HÁZIREND



**ALLEE BEVÁSÁRLÓ- és  
SZABADIDŐKÖZPONT**

**BUDAPEST**

## **1. A HÁZIREND CÉLJA**

### **1.1. A Házirend célja**

Jelen házirend célja az Allee Bevásárló- és Szabadidőközpont működése feltételrendszerének egységes és kötelező érvényű meghatározása, s ezáltal a használatba adott, illetőleg közös területek használatára vonatkozó jogok és kötelezettségek részletezése az irányadó jogszabályok, hatósági előírások és a létrejött szerződések rendelkezéseinek együttes figyelembevételével annak érdekében, hogy a Bevásárló- és Szabadidőközpont sikeres, tartós és kiemelkedő színvonalon történő működését elősegítse.

### **1.2 A Házirend**

A Házirend minden, a Bevásárló- és Szabadidőközpont valamely helyiségére vonatkozóan létrejött bérleti vagy más hasznosítási szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Amennyiben a használó személyében változás következik be, úgy a használatot átadó (jogi) személy köteles a Házirend egy példányát a használatot átvevő (jogi) személy részére biztosítani.

A bérlők kötelezettsége, hogy a Házirend szabályait megismerjék, és azt az alkalmazottaikkal és megbízottaikkal megismertessék, betartassák.

Az Allee Center Kft., mint bérbeadó (továbbiakban: „Bérbeadó”) köteles a bérlemények megnyitásáig a Bérlőkhöz a Házirend 1-1 példányát eljuttatni. A Házirend módosítása esetén Bérbeadó köteles a módosított dokumentumot minden bérlőhöz eljuttatni.

Ha a jelen Házirend valamely rendelkezése érvénytelen, vagy azzá válik, az nem érinti az egész Házirend érvénytelenségét.

A bérlők bérleti szerződéseinek egyedi rendelkezései megelőzik a Házirendben előírtakat. Amennyiben tehát a jelen Házirendben írtak eltérnek valamely bérlő bérleti szerződésében írtaktól, akkor a bérleti szerződés rendelkezései irányadóak ezen pontok tekintetében.

## **2. A HÁZIREND TERÜLETI HATÁLYA**

### **2.1 A Házirend területi hatálya**

A Házirend területi hatálya kiterjed a Bevásárlóközpont valamennyi területére, így különösen az üzlethelyiségekre, az elárusító-szigetekre, kitelepülésekre, a közlekedőkre, bármely más rendeltetésű helyiségre (pl. raktár, rakodó terület, áruszállítási területek, előterek, liftek, szociális blokkok, stb.), valamint a mélygarázsra, a parkolókra, a Bevásárlóközpontot körülvevő járdaszigetekre és utakra, a Bérbeadó kezelésében lévő területekre.

**2.2 Üzlethelyiségek:** Ahol a Házirend az „üzlethelyiség” kifejezést használja, ott a kereskedelmi elárusító, szolgáltató, szórakoztató, vendéglátó üzlethelyiségeket és területüket, elárusító-szigeteket, a közös területeken működő értékesítési egységeket/pavilonokat és kitelepüléseket kell érteni. Az üzlethelyiség fogalmába az adott üzlethelyiség kitelepülését és minden olyan területet is beleértünk, amely az üzlet tevékenységéhez szervesen kapcsolódik.

**2.3 Kereskedelmi területek, vendéglátó és szórakoztató egységek:** Kereskedelmi terület alatt azon területeket kell érteni, amely többségében kereskedelmi elárusító, szolgáltató üzlethelyiségeket foglal magába.

Vendéglátó és szórakoztató helyeknek minősülnek a kávézó, étterem, mozi, fitness megjelölésű bérlemények, amelyekre jellegük miatt eltérő szabályok vonatkozhatnak.

**2.4 Belső és külső nyilvános közös területek:** A fentiekben nem meghatározott nyilvános belső területek alatt értjük az előtereket, amelyek alkalmasak közös rendezvények lebonyolítására, a vásárlói mellékhelyiségeket és minden olyan területet (pl. mozgólépcsők, felvonók, lépcsők, lépcsőházak, közlekedők stb.), amelyek közvetlenül kapcsolatban vannak a látogatókkal. Külső nyilvános közös területek alatt a Bevásárlóközpontot körülvevő járdákat, utakat és parkosított területeket kell érteni.

**2.5 Szolgálati irodák, raktárak, személyzeti öltözők, mosdók, műszaki helyiségek:** Ide tartoznak a szolgálati irodák, a szerviz-folyosók, raktárak, személyzeti öltöző, mosdók és minden más, a nyilvánosságtól elzárt vagy részben elzárt terület. Műszaki helyiségek alatt minden olyan nyilvánosságtól és személyzettől elzárt területet értünk, amelybe még kíséret mellett is tilos a belépés.

**2.6 Mélygarázs és parkolóház területe:** A Bevásárlóközpont részét képezi a mélygarázs (-1, -2, -3) területe is, melyek rendjét a Parkolási Szabályzat rögzíti.

### **3. A HÁZIREND SZEMÉLYI HATÁLYA**

#### **3.1 A Házirend személyi hatálya**

A Házirend kötelező érvényű a Bevásárlóközpont valamennyi bérlőjére, használójára, üzemeltetőjére, és ezek alkalmazottai, megbízottai, vállalkozói, egyéb teljesítési segédei, vásárlói és látogatói számára.

### **4. NYITVATARTÁSI REND**

#### **4.1 A nyitvatartási rend szabályozásának célja:**

- a látogatók számára egységesen kommunikálható módon tegye lehetővé az áruk és szolgáltatások teljes körű elérhetőségét.

**4.2 A Ház általános nyitva tartása:** A Bevásárlóközpont általában minden nap 06-24 óráig tart nyitva, kivéve a Bevásárlóközpont területén található mozi és fitnessterem szórakoztató egységeket, melyek az alábbiakban részletezett egyedi nyitva tartási idővel működnek. A törvényileg szabályozott ünnepnapokon a Bevásárlóközpont általában zárva tart, mely alól szintén kivételt képeznek a fent említett szórakoztató egységek, ill. néhány vendéglátóipari egység egyedi döntés alapján szintén nyitva tarthat. A Bevásárlóközpont nyitva tartása a bejáratoknál jól látható helyen fel van tüntetve.

**A kiskereskedelmi szektorban történő vasárnapi munkavégzésre vonatkozó 2016. évi XXIII. törvény rendelkezései alapján 2016. április 17-től a bevásárlóközpontban lévő üzletek vasárnaponként nyitva tarthatnak.**

#### **4.3 Az üzletek nyitva tartása**

**A kereskedelmi és vendéglátóipari egységek nyitva tartása:**

##### **Kötelező nyitvatartási idő:**

Hétfőtől szombatig 10:00 – 21:00  
Vasárnap: 10:00 – 19:00

##### **Ételudvar nyitvatartási idő:**

Hétfőtől szombatig: 10:00 – 22:00  
Vasárnap: 10:00 – 20:00

##### **Interspar:**

Hétfőtől szombatig 07:00 – 22:00  
Vasárnap: 08:00 – 19:00

##### **Mozi:**

Hétfőtől vasárnapig: 10:00 – 02:00

##### **Life1 Fitness:**

Hétfőtől vasárnapig: 00:00 – 24:00

#### **4.4 Az általános nyitva tartástól eltérő rendelkezések**

4.4.1. Az általános nyitvatartási időtől való eltéréshez minden esetben Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

4.4.2. A házirendtől eltérő meghosszabbított nyitva tartásról a használó köteles tájékoztatni az üzletközpont igazgatóságát munkavégzési engedély benyújtásával.

**4.5 Eseti és egyéb (műszaki, átalakítási, stb.) zárva tartás, leltár:** Ha valamely üzlet leltár vagy műszaki hiba elhárítása miatt átmenetileg zárva tart, a használó köteles az üzletén jól látható formában esztétikusan feltüntetni a zárva tartás okát és a nyitás várható időpontját. A leltárra vagy egyéb zárva tartásra a Bérbeadó írásbeli engedélyt kell megkérni 48 órával korábban, vagy ha ez a zárás oka miatt nem lehetséges, a lehető legkorábbi időpontban. A használó köteles úgy eljárni, hogy az átmeneti zárva tartás a lehető legrövidebb ideig tartson és a munkálatokkal ne zavarja az üzletközpont napi működését, a leltározást pedig lehetőség szerint nyitva tartási időn kívül végezni.

### **5. BEJÁRATOK**

#### **5.1 Vásárlói bejáratok**

5.1.2 A közös vásárlói bejáratok nyitva tartási rendje a következő:

Főbejáratok:

- Október huszonharmadika u. felől: 05:30 – 23:00
- Váli u. felől: 00:00 – 24:00
- Körössy u. felől: 05:30 – 23:00
- Bercsényi u. felől 05:30 – 23:00

**5.2 Áruszállításra alkalmas rámpák:** A Bevásárlóközpontban található kereskedelmi egységek ellátását szolgálják. Ezekben a helyeken megállni csak és kizárólag az áruszállítás idejére a KRESZ szabályainak minden körülmények közötti maradéktalan betartásával lehet. A szabálytalanul és a megengedett időn túl ott parkoló gépjárműveket a Bérbeadó jogosult a tulajdonos költségére elszállíttatni.

5.2.1 Közös használatú árufeltöltő rámpák: A közös használatú árufeltöltő rámpák nyitvatartási ideje a következő:

Fehérvári áruszállító rámpa: minden nap 05:00 – 24:00

A Bercsényi áruszállító rámpa: hétfőtől – szombatig 07:00 – 20:00

vasárnap egész nap zárva

Az árufeltöltő rámpák használatára és az áruszállítás területén való tartózkodásra 1 óra maximális időszak áll rendelkezésre.

### **6. MAGATARTÁSI SZABÁLYOK**

**6.1 Általános elvek:** Mind az alkalmazottak, mind a bérlő megbízottai, vállalkozói, egyéb teljesítési segédei, mind a látogatók számára szükséges meghatározni azon általános viselkedési normákat, amely egyrészt a Bevásárlóközpont színvonalát, másrészt a jogszabályoknak és az íratlan társadalmi elvárásoknak megfelelő viselkedést segítik elő.

A bérlők és egyéb használók felelősek az alább felsorolt magatartási szabályok alkalmazottaikkal, megbízottaikkal, vállalkozóikkal, egyéb teljesítési segédeikkel való betartatásáért.

#### **6.2 Alkalmazottak kötelezettségei**

A dolgozók kötelesek a látogatókkal szemben olyan magatartást tanúsítani, mely hozzájárul a Bevásárlóközpont jó üzleti hírének és az elvárt első osztályú kiszolgálásnak a kialakításához és megőrzéséhez. A dolgozók egymással szemben tanúsított magatartásában a támogatás és az együttműködés várható el.

- 6.2.1 A dolgozók viselkedése, segítőkészsége, udvariassága a látogatók és a vásárlók teljes körű megaláztatását kell, szolgálja. Ezen elvárás irányadó a fogyasztói reklamációk intézésére is.
- 6.2.2 A dolgozók kötelessége, hogy munkakörükhöz, az üzlet profiljához és szolgáltatásaihoz illő, tiszta ruházatban végezzék tevékenységüket.
- 6.2.3 Tilos a vevők zaklatása (a közös területeken történő megszólítása és vásárlásra felhívása, agitálása).
- 6.2.4 Tilos az üzlettérben a vásárlók, ügyfelek jelenlétében – különösen kiszolgálásuk közben – étkezni.
- 6.2.5 A dolgozók számára munkaidőben, illetve a bérleményben tartózkodásuk idején a Bevásárlóközpont teljes területén tilos az alkoholfogyasztás, ezt a biztonsági szolgálat emberei a hatályos magyar jogszabályoknak megfelelő módon bármikor ellenőrizhetik.
- 6.2.6 A dolgozók számára kötelező a munkakörüknek megfelelő tűz-, és munkavédelmi szabályok betartása.
- 6.2.7 Rendkívüli helyzetben (pl. tűz- vagy bombariadó esetén) a Tűzvédelmi Szabályzat és a Tűzriadó terv előírásai szerint kell eljárni.
- 6.2.8 Ha a dolgozó idegen, elhagyott tárgyat észlel, vagy feltűnően gyanús, szokatlan viselkedésű személyre figyel fel, észleléséről haladéktalanul köteles értesíteni a legközelebbi biztonsági őrt vagy a diszpécst.
- 6.2.9 Az üzleti titok megtartása a dolgozóknak is kötelezettsége. Az üzletek erre felhatalmazott vezetői nyilatkozhatnak az üzletük forgalmi adatairól, vagy egyéb tapasztalatairól, de nyilatkozatuk nem sértheti a Bevásárlóközpont, vagy más üzlet jó hírét.
- 6.2.10 Külön említendő és kiemelendő, hogy a dolgozók dohányzása a Bevásárlóközpontban, különösen az üzletekben, az áruszállítási területeken, útvonalakon és a közös területeken nem megengedett, tilos és tűzveszélyes. Dohányzási lehetőség csak és kizárólag a Bevásárlóközponton kívül a hatályos jogszabályok szerint megengedett, arra külön kijelölt területen lehetséges.
- 6.2.11 Minden alkalmazott köteles a jelen Házirend előírásait betartani és betartatni.

### **6.3 Vásárlók és látogatók kötelezettségei**

A Bevásárlóközpont egész területén mindenki csak a saját felelősségére használhat minden eszközt és berendezést, úgy, mint automata ajtót, padot, széket, mozgólépcsőt, felvonót, bevásárlókocsit, nyílászárókat, stb.

#### **6.3.1 A Bevásárlóközpont egész területén TILOS:**

- 6.3.1.1 dohányozni
- 6.3.1.2 a vendéglátóhelyek erre kijelölt területén kívül alkoholt fogyasztani vagy alkoholt, annak a Bevásárlóközponton belüli elfogyasztása céljából behozni, illetve annak hatása alatt a Bevásárlóközpont területére belépni
- 6.3.1.3 kábítószerrel birtokolni, terjeszteni, fogyasztani, vagy annak hatása alatt a Bevásárlóközpont területére belépni
- 6.3.1.4 közérkölcstől sértő magatartást tanúsítani, közérkölcstől sértő tárgyakat behozni
- 6.3.1.5 élő állat behozatalát az erre a célra kidolgozott Kutyaházirend szabályozza
- 6.3.1.6 lőfegyvert, vagy azzal összetéveszhető tárgyat, valamint minden olyan eszközt a Bevásárlóközpont területére behozni, melyek nyilvános helyen való birtoklását tiltja a közbiztonságra különösen veszélyes eszközökről szóló 124/1993. (IX. 22.) Kormányrendelet
- 6.3.1.7 engedély nélkül kereskedelmi, vendéglátóipari, idegenforgalmi tevékenységet végezni
- 6.3.1.8 engedély nélkül ügynöki tevékenységet folytatni, élő reklámhordozóként közlekedni
- 6.3.1.9 engedély nélkül szórólapot terjeszteni, vagy a Bevásárlóközpont falaira, járdáira, útjaira, egyéb felületeire plakátot ragasztani
- 6.3.1.10 engedély nélkül nyilvános szerencsejátékokat szervezni, folytatni, játszani
- 6.3.1.11 politikai, vagy hasonló jellegű rendezvényt tartani, röplapot terjeszteni, ilyen jelleggel agitálni,
- 6.3.1.12 kizárólag vallási célú rendezvényt tartani, röplapot terjeszteni, ilyen jelleggel agitálni,
- 6.3.1.13 biciklit, gördeszkát, görkorcsolyát, rollert vagy más közlekedési eszközt használni
- 6.3.1.14 kéregetni, hangoskodni és bármely olyan magatartást kifejezni, amely másokban megbotránkozást, riadalmat kelthet
- 6.3.1.15 kereskedelmi céllal, hivatásosként, megbízásból, az Üzemeltető engedélye nélkül fényképezni, videózni. Az Allee látogatói és vásárlói a bevásárlóközpontba történő belépésükkel elfogadják, hogy a bevásárlóközpont, vagy a vele szerződésben lévő harmadik fél által szervezett rendezvények, promóciók során kép- és hangfelvétel készülhet róluk, amelynek publikus közzétételéhez hozzájárulnak.
- 6.3.1.16 14 év alatti gyermeknek szülői, illetve felnőtt személy felügyelete nélkül tartózkodni
- 6.3.1.17 a mosdókban a kézmosáson túl tisztálkodást végezni
- 6.3.1.18 tisztátalan ruházatban, vagy ápolatlanul tartózkodni

#### **6.4.1 A Bérbeadó kötelessége:**

A Bérbeadó kötelessége, hogy a használók számára előírt szabályokat betartassa.

A rendeltetésszerű használatot a Bérbeadó – a használó indokolatlan zavarása nélkül – rendszeresen jogosult ellenőrizni.

#### **6.4.2 A használók kötelessége:**

A használók mind a közös tulajdonban, mind a külön használatban álló területeket, épületrészeket kötelesek rendeltetésszerűen használni, és kötelesek a Bevásárlóközpont bármely részének nem rendeltetésszerű használatának megakadályozása érdekében minden, ésszerűen elvárható intézkedést megtenni (pl. rongálás megakadályozása, kár, rongálás azonnali bejelentése, stb.).

Ezen követelmény érvényesítése érdekében a használók kötelesek a Bérbeadó munkáját elősegíteni, utasításait betartani, kéréseinek eleget tenni, vele hatékonyan együttműködni.

A használó az üzletének használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, mellyel más üzletek rendeltetésszerű használatát akadályozná.

Az üzletek zeneszolgáltatásának megengedett maximális hangerőssége 40 dB.

#### **6.5. A közös használatú területek rendeltetésszerű és nem rendeltetésszerű használata:**

A közös használatú területek mosdóit, takarító helyiségeit, illetve egyéb vizes berendezéseit kizárólag eredeti rendeltetésük szerint szabad használni és azokba tilos hulladékot, vagy más anyagot önteni. A használó által végzett rendeltetésellenes használatból származó károk helyreállítási költségeit a használó köteles viselni. Rendeltetésellenes használat esetén a Bérbeadó köteles a használót felszólítani az ilyen magatartás azonnali befejezésére és az ilyen használatból való jövőbeni tartózkodásra. Eredménytelen felszólítás esetén a Bérbeadó a Házirendben rögzített szankciót alkalmazhatja.

Ha a használó a nem rendeltetésszerű használatból kárt okoz a Bevásárlóközpontnak, köteles a kárt megtéríteni.

Ha valamely üzlet átmeneti zárva tartásáról a Bérbeadó a közös tulajdon károsodásának megelőzése érdekében intézkedik, vagy ha azt a Bérbeadó bombariadó, elemi csapás, terrorcselekmény, illetve ennek veszélye esetén a rendőrség, építési vagy egyéb hatóság intézkedése végrehajtásaként foganatosítja, a használó kártérítésre a Bérbeadóval szemben nem tarthat igényt.

#### **6.6. Nem rendeltetésszerű használat:**

##### **6.6.1 Főbb kötelezettségszegések:**

6.6.1.1 nyitvatartási rend megsértése

6.6.1.2 munkavégzési rend, munkavédelmi előírások megsértése

6.6.1.3 dohányzási tilalom megsértése

6.6.1.4 az engedély nélküli kitelepülés, vagy az engedélyezett kitelepülés szabályainak megszegése

6.6.1.5 üzleti profilköztetés megszegése

6.6.1.6 tevékenységi tilalmak megszegése

6.6.1.7 fogyasztóvédelemmel kapcsolatos szabályok megsértése

6.6.1.8 higiéniai szabályok megsértése

6.6.1.9 takarítással, hulladékkezeléssel kapcsolatos szabályok megsértése

6.6.1.10 a hang- és zajszabályok ismételt megsértése

6.6.1.11 nyilvánvalóan hanyag/gondatlan kezeléssel adódó dugulás, szennyvízelöntés okozása

6.6.1.12 alapvető magatartási szabályok ismételt megsértése

6.6.1.13 reklámszabályok megsértése

6.6.1.14 zártkörű rendezvény bejelentésének elmulasztása

6.6.1.15 rendeltetésszerű használatra vonatkozó szabályok megszegése

6.6.1.16 biztosításkötési kötelezettség elmulasztása

6.6.1.17 tűzvédelemmel kapcsolatos kötelezettségek megsértése (minden tűzveszélyes munkavégzést kötelező előzetesen egyeztetni a Bérbeadóval és külön, kizárólag a munkavégzés idejére tűzgyújtási engedélyt kérni)

6.6.1.18 a mellékelt szabályzatokban megfogalmazott kötelezettségek megszegése

6.6.1.19 technológiai, műszaki előírások megszegése, ide értve a nyílászárók nyitását, zárását is

6.6.1.20 közüzemi szolgáltatások illegális igénybevétele,

valamint bármely olyan tevékenység, vagy mulasztás, amely a Házirendnek a rendelkezéseibe ütközik, s amely a Bevásárlóközpont többi használójának méltányos érdekeit jelentős mértékben sérti, vagy veszélyezteteti, így különösen, ha ez által valamely üzlet rendeltetésszerű használata tartósan, vagy nagymértékben korlátozottá, vagy lehetetlenné válik.

## 6.6.2. Szankció

Bérbeadó a házirendbe ütköző magatartás észlelése esetén köteles felszólítani a használót írásban a házirendnek megfelelő magatartás tanúsítására. Tekintettel arra, hogy a házirend a használókkal megkötött szerződés elválaszthatatlan részét képezi, a felszólítás ellenére történő ismételt és súlyos kötelezettségzegés esetén Bérbeadó jogosult a használótól a felek közötti szerződésben meghatározott összegű, ilyen összeg hiányában pedig szerződészegésenként 100 EUR összegű kötbért követelni. A kötbér érvényesítése nem zárja ki a Bérbeadó által a felek közötti szerződés vagy a házirend alapján érvényesíthető egyéb jogok érvényesítését.

## 7. ÜZLETI PROFIL

**7.1 Általános rendelkezések:** A Bevásárlóközpont célja, hogy az üzletek profil-összetétele a lehető legszélesebb skálán mozogjon anélkül, hogy ezzel bizonyos profilok indokolatlanul túlsúlyhoz, vagy hátrányba jutnának.

**7.1.1 Profilváltoztatás:** Az egyes üzletek profilját a bérleti szerződések határozzák meg. A profiltól, illetőleg a profilhoz kapcsolódó termékek szokásos választékától eltérni kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában lehetséges.

### 7.2 Gazdasági tevékenység gyakorlása:

Az üzlethelyiségek használói a helyiségeket kizárólag a törvényileg, hatóságilag és szerződésileg megengedett célokra hasznosíthatják.

Ennek keretében:

7.2.1 Az üzletekben forgalmazott áruknak, a szolgáltatások során felhasznált termékeknek kifogástalan (első osztályú) minőségét, legális eredetét, a termék beszerzésével összefüggő közterhek teljesítését a használóknak mindenkor tudniuk kell igazolni.

7.2.2 A termékek jótállásával, a szavatossággal, a termékfelelősséggel és az áruk értékesítésével, szolgáltatások nyújtásával kapcsolatos összes kötelezettségnek eleget kell tenni.

7.2.3 A használók gazdasági tevékenységük gyakorlása során kötelesek betartani a tisztességes piaci versenyre, a reklámozásra, valamint a fogyasztók megtévesztésének tilalmára és védelmére vonatkozó jogszabályi kötelezettségeket, így különösen a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény, a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény, a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény, valamint a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény rendelkezéseit.

### 7.4 Tiltott profilok azok, amelyek:

7.4.1 jogszabályba ütköznek, közérkölcstől sértenek

7.4.2 erős zajjal (több mint 40 dB), szaggal vagy egyéb környezeti ártalommal járó tevékenységgel járnak

7.4.3 jogszabály által tiltott anyagok behozatalát teszik szükségessé

7.4.4 fegyverek engedély nélküli behozatalával járnak

7.4.5 engedély nélküli vagy tiltott szerencsejáték folytatásával járnak

7.4.6 peep show üzemeltetését, prostitúció, és egyéb, az üzletszerű kéjelgést elősegítő, vagy szeméremsértő tevékenységet foglalnak magukba.

## **8. KÖZÖS TERÜLETEKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉS**

**8.1 A közös területeken történő értékesítés fogalma:** A közös területeken történő értékesítés a Bevásárlóközpont épületén belül, vagy azon kívül eső valamely nyilvános közös területének átmeneti (az átlag bérleti szerződéseknél rövidebb időtartamra szóló) igénybevétele, az erről megkötött szerződésben foglalt jogosultságoknak és kötelezettségeknek, illetve a hatósági előírásoknak megfelelően.

**8.2 A közös területeken történő értékesítés formái:** az elárusító sziget

**8.2.1 Elárusító sziget:** Elárusító egység, beltéri vagy kültéri pavilon bérlease esetén a használó az erről szóló bérleti szerződés mellékletét képező alaprajzon bejelölt területet foglalhatja el, a szerződésének megfelelően. Ebben az esetben a Bevásárlóközpont használóin kívül harmadik személyek is jogosultak elárusító szigetre vonatkozóan szerződést kötni.

A közös területeken történő értékesítés kizárólag a Bevásárlóközpontban található üzlethelyiségek megközelíthetőségének és láthatóságának akadályozása nélkül történhet.

## **9. MARKETING**

**9.1 Általános rendelkezések:** A Bevásárlóközpont területein a Bérbeadó irányítja és felügyeli a marketing tevékenységet a megfelelő minőségi, esztétikai kritériumok, és a jogszerűség megtartása érdekében.

A használók reklám- és marketing tevékenységének meg kell felelnie az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló 4/1997. (I. 22.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak.

**9.2 Egyedi reklámszerződések:** A Bevásárlóközpont közös területein, illetőleg a Bevásárlóközpont külső területein, homlokzatán történő reklám/logo/márkajelzés elhelyezésére kizárólag a Bérbeadóval kötött egyedi szerződés alapján, Bérbeadó írásos hozzájárulásával jogosultak a használók.

**9.3 Reklámhordozó engedély nélküli kihelyezése:** A használók által hozzájárulás hiányában kihelyezett reklámhordozókat (táblákat, cégereket, plakátokat, állványokat, stb.) – amennyiben a Bérbeadó írásos felszólítására a kihelyező a felszólításban megadott határidőn belül nem távolítja el – a Bérbeadó a kihelyező költségére eltávolítja.

**9.4 Szóróanyagok kihelyezése:** A Bevásárlóközpont közös területein a használók csak a Bérbeadó írásos engedélyével, az erre a célra alkalmas és kialakított helyeken helyezhetnek el reklám szóróanyagot (pl: Információs pult, speciálisan erre a célra kialakított szórólaptartók, vagy plakáthordozók).

**9.5** A Bérbeadó működteti azon hordozókat, melyen keresztül a hangreklámok és egyéb közérdekű információk jutnak el a vásárlókhoz. A hangosítás mértékénél figyelemmel kell lenni a hatósági előírásokra és a látogatók nyugodt vásárlásának, szórakozásának biztosítására is. A hangosbemondón keresztül a Bérbeadó jogosult a Bevásárlóközpontban szervezett nyílt rendezvényekre a látogatók figyelmét felhívni. A használók által megrendelt reklámokra egyedi szerződések vonatkoznak.

## **9.6 Rendezvényszervezés**

**9.6.1 Épületen belüli rendezvények:** A belső rendezvények célja a kiemelt és országosan elismert ünnepekre történő – lehetőleg kereskedelmi üzenetet is hordozó – rendezvényszervezés, valamint a Bevásárlóközpont számára olyan rendezvények megszervezése, amikor a használók bevonásával forgalomnövekedés elérése a cél.

A közös területen történő rendezvényeknél figyelemmel kell lenni a rendezvény által érintett üzlethelyiségekre, azonban az érintett kereskedelmi egységek is megfelelően a rendezvény időtartama alatt alkalmazkodni kötelesek a szervezők igényeihez /időszakos eltakarás, értékesítési hely időszakos módosítása/.



**9.6.2 Zártkörű rendezvények:** Ha valamely üzlet használója zártkörű rendezvényt kíván tartani, az ilyen rendezvényt csak az üzlete saját területére szervezheti, s köteles a Bérbeadónak a rendezvényt legalább 10 nappal megelőzően bejelenteni a következőket: - a rendezvény helyét, tárgyát, kezdő és záró időpontját  
- a várható látogatók számát  
- a rendezvényvel kapcsolatos valamennyi lényeges körülményt.  
A rendezvényhez a Bérbeadó írásos engedélyre van szüksége.  
Az engedélyezett zártkörű rendezvény miatt felmerülő valamennyi költség (valamint az esetleges kártérítés és kártalanítás) a rendezvény szervezőjéé terhel.

**9.7 Reklámtevékenység:** A Bevásárlóközpont használói csak az üzletük területén fejthetnek ki reklámtevékenységet, kizárólag saját üzletük, illetőleg az üzletük által forgalmazott termékek, vagy nyújtott szolgáltatások népszerűsítése érdekében. Ezen túlmenően a Bevásárlóközpont területén a használók csak a Bérbeadó engedélyével végezhetnek reklámtevékenységet.

#### **9.8 Reklámfeliratok:**

A használók kötelesek és jogosultak üzlethelyiségeik kirakati, illetőleg bejárati front feletti részére reklámok felhelyezésére. Ezen reklámfeliratok kizárólag saját üzletük, illetőleg az üzletük által forgalmazott termékek, vagy nyújtott szolgáltatásokra vonatkozhatnak. A reklámfeliratok terveit Bérbeadónak előzetesen jóváhagyás végett bemutatni szükséges.

A reklámfeliratokra, továbbá azok elhelyezésére az üzlethelyiségek bérleti szerződéseinek elválaszthatatlan mellékletét képező bérlői kézikönyvben foglaltak az irányadóak.

##### **9.8.1 Üzlethelyiségen belüli reklámfeliratok:**

Az üzlethelyiségen belül alkalmazott reklámokhoz szintén Bérbeadó jóváhagyását kell kérni.

A használó az üzlet kirakatának belső felületeire, az üzletben lévő épületszerkezeti elemekre (pl. oszlopokra, portál elemekre, üvegfelületekre) csak azok állagának sérelme nélkül helyezhet el reklámot.

Az alkalmazott reklámnak meg kell felelnie a Bevásárlóközpont színvonalának, esztétikai és erkölcsi követelményeinek.

Az esetlegesen alkalmazott hangreklám, illetőleg fényreklám - sem méreténél, sem hang- és fényerősségénél fogva - nem akadályozhatja más üzletek tevékenységét, nem zavarhatja a látogatók, vásárlók nyugalmát.

Tilos minden olyan reklám és hirdetés közzététele, mely jogszabályba ütközik, közérkölcst sért, vagy a reklám címzettjeinek megtévesztésére alkalmas.

A használók nem fejthetnek ki olyan reklámtevékenységet, mely a Bevásárlóközpontban tevékenységet végző más üzlet vagy üzletek áruhoz, szolgáltatásához viszonyítja az üzlet által kínált árut vagy szolgáltatást, valamint amely más üzlet áruit, szolgáltatásait minősíti, továbbá amely a vásárlók és látogatóknak az árusított termékek és nyújtott szolgáltatások vonatkozásában történő megtévesztésére alkalmas.

**9.8.2 Kirakatrendezés:** A használók az üzlethelyiségük kirakatának kialakításakor tekintettel kell lenniük a Bevásárlóközpont arculatára, ugyanakkor – a szélsőségesen, megbotránkoztatóan extrém megjelenéstől eltekintve – szabadon kell tükröznie az üzlet által közvetíteni kívánt sajátosságot. Minden üzlet köteles a vásárlók által látható felületeket tisztán tartatni, a kirakatokban olyan termékeket bemutatni, melyek az üzletben megvásárolhatók.

A közös területre néző üvegfelületeket kötelesek kívülről és belülről tisztán tartani és lehetőleg a kereskedelmileg kiemelt időszakokban /szézonváltások, akciók, karácsony/ cserélni, felfrissíteni. Az üzlet területén kívül elhelyezett eszközök és a rajtuk található árucikkek biztonságáért az üzlet felel, és azt a zárást követően a közös területről el kell távolítani

##### **9.8.3 Üzlethelyiségen kívüli reklámfeliratok**

Az üzlethelyiségen kívül – figyelemmel a bérlői kézikönyvben foglaltakra - az alábbiak helyezhetőek el:

**9.8.3.1 Kirakati reklámok:** A portál üvegezett felületein feliratok és cégemblémák helyezkedhetnek el. Cégér jellegű logo kihelyezése, csak a bérbeadó által meghatározott területeken engedélyezett.

**9.8.3.2 Közérdekű információk:** A leltár, ideiglenes zárva tartás, műszaki okok és minden olyan tájékoztató információ, mely a vásárlót vagy az Üzemeltetőt segíti, csak számítógéppel vagy szabvány, jól olvasható betűtípussal, esztétikusan írható ki. Munkaerő felvételre vonatkozó hirdetést a portál üvegre kihelyezni szigorúan tilos!

## **10. PARKOLÁSI SZABÁLYOK**

A Bevásárlóközpont mélygarázsára, és annak használatára vonatkozóan a Parkolási Szabályzatban foglaltak az irányadóak.

## **11. BIZTOSÍTÁSOK**

### **11.1 A Bérlemények biztosítása**

Minden használó köteles saját költségére a bérleti szerződésben előírt összegnek megfelelő biztosítási szerződéseket megkötni és érvényben tartani.

#### **11.1.1 Általános szabályok:**

A Bevásárlóközpontban működő vállalkozásoknak kötelezettsége, hogy az egyes üzletek megfelelő biztosítással rendelkezzenek. A használóknak továbbá egyéni érdeke is, hogy a Bevásárlóközpontban lévő berendezési tárgyaikat, árukészletüket, és egyéb eszközeiket biztosítási fedezetbe vonják.

A használók a biztosításuk megkötésekor kötelesek figyelembe venni, hogy a Bevásárlóközpont biztonsági szolgálata az üzletek egyedi őrzés-védelmét nem látja el.

A dologi károkra visszavezethető, használónál felmerülő üzemeltetés megszakadása miatt fellépő veszteségekre (elmaradt haszon, többletköltségek) vonatkozó biztosítási fedezet megteremtése a használó érdeke, illetve kötelezettsége.

Kár esetén a bérleti szerződés, a Házirend, illetve a vonatkozó biztosítási szerződés rendelkezései szerint kell eljárni. A kármegelőzés, illetve kárbejelentés, kárenyhítés késedelméből, elmulasztásából eredő esetleges veszteségek a használót terhelik.

A Bérbeadó jogosult ellenőrizni az előírt, alábbiak szerinti biztosítások meglétét:

#### **11.1.2 All-risk vagyonbiztosítás:**

Minden használó kötelezettsége, hogy a használatában lévő üzlet területén végzett saját beruházásokra (belsőépítészeti, szakipari munkákra), az általa beépített gépészeti és egyéb berendezésekre, illetve az üzletben található berendezésekre, árukészletre, valamint egyéb saját tulajdonú, vagy felelős megőrzésre átvett vagyontárgyakra minden kockázatra kiterjedő (all-risk típusú) vagyonbiztosítási szerződést kössön és tartson érvényben, amelyben a vagyonértékek új értéken kerülnek meghatározásra. A használó köteles gondoskodni a biztosítási szerződés, illetve a biztosítási összegek folyamatos aktualizálásáról, szükség szerinti értékkövetéséről (indexálásáról).

#### **11.1.3 Építés-szerelés biztosítás:**

A használó köteles külön építési-szerelési biztosítási szerződést kötni, illetve a kivitelezővel köttetni abban az esetben, ha a használatában lévő üzletben építés-szerelési tevékenységgel járó átalakítási, átépítési, felújítási, stb. munkát végez, vagy végeztet.

A Bérbeadónak a fenti biztosítási szerződés hiányában jogában áll a munkálatok megkezdését megakadályozni.

#### **11.1.4 Általános felelősségbiztosítás:**

A Bevásárlóközpontban tevékenységet folytató minden használó köteles a Bevásárlóközpontban folytatott tevékenységével összefüggésben okozott személyi sérüléssel, illetve szerződésen kívül okozott biztosítható dologi károk – pl. a használók által a vevőknek, szolgáltatóknak, látogatóknak okozott, továbbá a tulajdonostársak, bérlők által egymásnak okozott károk – fedezetére általános felelősségbiztosítási szerződést kötni, az ezen típusú biztosításra, a bérleti szerződésben előírt kártérítési limitösszegre.

#### **11.1.5 Bérlői/bérbeadói felelősségbiztosítás:**

A Bevásárlóközpontban bérlői és/vagy bérbeadói tevékenységet folytató minden használó köteles a bérlői/bérbeadói minőségében a bérbeadónak/bérlőnek okozott biztosítható dologi károk fedezetére bérlői/bérbeadói felelősségbiztosítási szerződést kötni, a bérleti, adásvételi vagy egyéb szerződésben ezen típusú biztosításra általánosan előírt kártérítési limitösszeggel.

### **11.2. A Bevásárlóközpont biztosítása**

A Bevásárlóközpontra vonatkozóan a tulajdonos a szokásos károk, elsősorban tűz-, vihar-, vezetékes vízkár, felelőség- és üvegtörés, továbbá a nevezett biztosítás biztosítási tartalmához mérten ezeken felül további „megnevezett és meg nem nevezett” károk elleni biztosítással rendelkezik.

## **12. ÁRUSZÁLLÍTÁS**

## 12.1 Az áruszállítás általános szabályai

A hátsó árufeltöltő folyosóval rendelkező üzletek kötelesek az áruszállítást ezeken a folyosókon bonyolítani, közös terület érintése nélkül. A hátsó árufeltöltő folyosókkal nem rendelkező üzletek reggel legkésőbb 10:00 óráig, és hétfőtől szombatig 21:00 óráig a közös területeken is bonyolíthatják áruszállításaikat, gumikerekű szállítóeszközzel, ügyelve a burkolatokra. A köztes időben indokolt esetben Bérbeadó előzetes engedélyével a közös területen csak úgy bonyolítható áruszállítás, hogy az a látogatók testi épségét, a Bevásárlóközpont működését nem hátráltatja, veszélyezteti. Az ilyen esetben csak kis tételekben lehet áruszállítást végezni, kézben, kocsik használata nélkül, melyet a biztonsági szolgálat jogosult ellenőrizni.

Az áruszállító rámpa és az üzlet között közbenső lerakodás, ideiglenes depónia nem engedélyezett.

Az áruszállítónak ügyelnie kell arra, hogy a mozgatott áru súlya, vagy az árumozgatásra alkalmazott kerek, vagy egyéb eszköz a burkolatokban, nyílászárókban, egyéb berendezésekben kárt ne okozzon. **A bevásárlókocsikat árumozgatásra, ill. szemétszállításra használni szigorúan tilos, ezen rendelkezés be nem tartása a bérleti szerződés szerinti kötbér fizetési kötelezettséget vonja maga után!** A közös vagyonban, vagy más használó tulajdonában okozott károkért az áruszállító teljes körű kárfelelősséggel tartozik.

## 12.2 Rakodó terület használata:

**Az áruszállító rámpán személyautóval tartózkodni csak az üzemeltetés előzetes engedélyével lehetséges! Amennyiben karbantartó, vagy javítást végző cég parkolását szeretnék megoldani az árubeszállító rámpán, úgy azt az autó(k) rendszámának megadásával előzetesen jelezni kell e-mailben az üzemeltetés részére (Papp Ágota, [apapp@multi.eu](mailto:apapp@multi.eu), vagy Oroszi Ágnes [aoroszi@multi.eu](mailto:aoroszi@multi.eu)).**

Árut és csomagolóanyagot az áruszállító területeken, utakon tárolni tilos. A rakodó területeken és utakon szigorúan tilos gépjármű tisztítási és javítási munkákat végezni, valamint azokat parkolási célra használni.

## 13. A BEVÁSÁRLÓKÖZPONT BIZTONSÁGA

### 13.1 Őrzés-védelem és biztonság

**13.1.1 Biztonsági szolgálat:** A Bevásárlóközpont őrzés-védelmét a Bérbeadó által kötött külön szerződés alapján, a feladat nagyságának megfelelő szakértelemmel rendelkező vállalkozó (a továbbiakban: biztonsági szolgálat) látja el. A biztonsági szolgálat feladatát a vonatkozó szerződése és a jelen Házirend alapján teljesíti.

**13.1.2 Nyitvatartási időben:** A biztonsági őrök a közös területeken jelenlétükkel és tevékenységükkel közreműködnek a Bevásárlóközpont nyugodt működéséhez szükséges feltételek biztosításában. Ha az egyes üzletek a nyitvatartási időben biztonsági okokból segítséget kérnek a biztonsági őröktől, azok kötelesek az üzlet használójával együttműködni, segítséget nyújtani. A Bevásárlóközpont nyitvatartási ideje alatt az üzletek használói felelnek az üzletükben lévő vagyontárgyakért.

**13.1.3 Nyitvatartási időn kívül:** A biztonsági őrök a közös területekre és az üzletek területére kiterjedően kötelesek a jogszerűtlen cselekményeket, történéseket megelőzni, bekövetkezésük esetén azonnal intézkedni, az illetékeseket értesíteni. A Bevásárlóközpont zárva tartási idejében elkövetett cselekményekből eredő vagyoni károkért a biztonsági szolgálat csak abban az esetben felel, ha az ilyen kárt bizonyíthatóan a Bevásárlóközpont zárva tartása alatt követték el és a cselekmény elkövetésének nyomaiból megállapítható, hogy a behatolás a lezárt üzlet erőszakos felnyitásával történt meg és erről a nyomozó hatóság jogerős határozatot hozott.

**13.1.4 Rendkívüli események:** Ha bármilyen, sértett vagy szemtanú által tett bejelentés érkezik a biztonsági szolgálathoz vagy az üzemeltetési irodához, az eseményről a biztonsági szolgálat köteles jegyzőkönyvet felvenni, a bejelentő (sértett vagy szemtanú) adatainak feljegyzésével, s ezzel egyidejűleg köteles az esetről a Bevásárlóközpont háztechnikai vezetését értesíteni, aki a szükséges intézkedésekről gondoskodik. Az eset kivizsgálását követően (lehetőleg 72 órán belül) a háztechnikai vezetés tájékoztatja a sértettet, vagy szemtanút a foganatosított intézkedésekről, a sértett vagy szemtanú által megteendő vagy megtehető intézkedésekről.

**13.1.5 Bejelentési kötelezettség:** A napi üzemelés (kereskedelmi tevékenység) során minden üzlet használója, dolgozója köteles azonnal jelenteni a legközelebbi biztonsági őrnek, ha az üzletben, vagy bármely közös területen gádzátlan tárgyat (pl. csomagot) észlel.

**13.1.6 Látogatók higiéniai szűrése:** A feltűnően elhanyagolt, higiéniai szempontból elfogadhatatlan ruházatú és állapotú személyeket, akiknek a Bevásárlóközpont területén tartózkodása másokban

megbotránkozást, riadalmat kelthet, továbbá az ittas, bódult állapotban lévő, ön- vagy közveszélyes személyeket a biztonsági szolgálat köteles távozásra felszólítani, ennek eredménytelensége esetén arányos mértékű kényszerítő eszköz igénybevétele az illető személyt (személyeket) a Bevásárlóközpont területéről eltávolítani az 1998. évi IV. tv. rendelkezéseinek megfelelően.

**13.1.7 Látogatók, használók és dolgozók biztonsági szűrése:** A biztonsági szolgálat a látogatóknak a Bevásárlóközpont épületébe való belépésekor, illetve onnan történő távozásakor, kizárólag a hatályos jogszabályi rendelkezések betartása mellett, indokolt esetben jogosult a látogatók, használók, és dolgozók csomagjait megvizsgálni. Az ilyen vizsgálat csak személy- és vagyonvédelmi okokból, kellő körültekintéssel történhet, és nem járhat a látogatók, használók, és a dolgozók fölösleges zaklatásával, személyiségi jogainak megsértésével.

A Bevásárlóközpont közös területein kizárólag a központi biztonsági szolgálat jogosult ilyen tevékenységre.

**13.1.8 Garázdaság:** Garázda magatartás, vagy bármely szabálysértés, bűncselekmény kísérlete, elkövetése esetén a Bevásárlóközpont biztonsági szolgálata köteles eljárni (ide tartozik különösen: az elkövető távozásának a rendőrség megérkezéséig történő megakadályozása, az elkövetőnek a diszpécser szobába, vagy más erre a célra kijelölt helyre a legrövidebb úton való bekísérése és a hatóság, valamint a Bérbeadó azonnali értesítése).

**13.2 Elérhetőség kötelező bejelentése:** Valamennyi üzlet használója köteles a Bérbeadó felé írásban bejelenteni, hogy rendkívüli esemény (tűz, betörés, vízcsőtörés, stb.) esetén a Bérbeadó (illetőleg annak megbízottja) kit köteles értesíteni. Az adatokban bekövetkezett mindennemű változásról a használók a Bérbeadót haladéktalanul kötelesek értesíteni. Bérló köteles „tűz-kulcsot” leadni az értesítendő személy nevével és telefonszámával együtt. Az információ megadásának vagy a változások bejelentésének elmulasztása esetén a Bérbeadó az ebből fakadó többletkárok tekintetében nem tehető felelőssé.

A tűzkulcsok kezelését a biztonsági szolgálat végzi oly módon, hogy azokat, egy erre a célra rendszeresített, riasztó rendszerbe integrált, kártyával nyitható kulcsos szekrényben őrzi. A szekrény nyitására kizárólag az objektumvezetőnek, váltásvezetőnek és a diszpécsernek van jogosultsága. A kulcsok használatát szükség esetén kizárólag a Bevásárlóközpont igazgatója és házttechnikai vezetése engedélyezheti. Az üzletbe történő bejutást megelőzően a biztonsági szolgálat köteles értesíteni a Bérló által megadott felelős személyt. A kulcsok csak kizárólag vészhelyzet esetén (tűzeset, csőtörés, stb.) használhatók és a használatról részletes írásbeli jegyzőkönyv készítése kötelező. A tűzkulcsokat legalább évente egyszer a bérló jelenlétében ellenőrizni szükséges. Amennyiben a bérleményben zárcsere történik, azt a bérló haladéktalanul köteles a Biztonsági Szolgálatnak jelenteni és az új kulcs egy példányát leadni.

**13.3 Egyedi őrzés-védelem:** A használók a vagyonbiztosításuk megkötésekor kötelesek figyelembe venni, hogy a Bevásárlóközpont biztonsági szolgálata az üzletek egyedi őrzés-védelmét nem látja el.

**13.4 Biztonsági kamerarendszer:** A biztonsági kamerarendszer által folyamatosan készített felvételeket a Bérbeadó rögzíti, és a felvételeket a jogszabályok előírásainak megfelelően 72 óráig őrzi, kezeli. A felvételek megtekintése a használók, ill. alkalmazottaik részére nem megengedett. A Bérbeadó a felvételeket csak közvetlenül a hatóság részére adhatja át. A biztonsági kamerarendszert a biztonsági szolgálat felügyeli.

**13.5 Elsősegély, életvédelem:** Az elsősegély nyújtás igénybe vétele az információs pult személyzetének közvetlen, vagy a legközelebbi biztonsági őr közvetítésével történik. A biztonsági szolgálat megfelelő oktatásban részesített személyzete látja el az alapvető elsősegélynyújtást, illetve szakszerű ellátást biztosít a szükség esetén kihívott mentők érkezéséig.

### **13.6 Tűzriadó terv**

Valamennyi üzletnek – a Bevásárlóközpont Tűzriadó tervével összhangban álló - saját tűzriadó tervvel kell rendelkeznie.

A Bevásárlóközpont Tűzvédelmi Szabályzatának és Tűzriadó tervének kivonatát a Bérbeadó köteles a használók rendelkezésére bocsátani.

## **14. ÜZEMELTETÉS**

### **14.1 Műszaki működtetés**

A Bérbeadó által megbízott FM cég látja el a Bevásárlóközpont műszaki működtetésével kapcsolatos alábbi feladatokat:

a) a közös területek épületgépészeti rendszerének üzemeltetése és karbantartása, így víz, csatorna, gáz, villamos energia központi biztosítása, központi hűtő-fűtő berendezések, légtechnikai rendszer üzemeltetése,

- amely nem foglalja magába az egyes üzlethelyiségek előbbieken felsorolt rendszerekhez csatlakozó mért vagy méretlen egyedi berendezéseinek, fogyasztóinak üzemeltetését, karbantartását
- b) központi villamos berendezések, villámhárító, transzformátor al állomások, elosztók és al elosztók, kapcsoló-berendezések üzemeltetése és karbantartása
  - c) központi biztonságtechnikai berendezések biztosítása és üzemeltetése (tűzjelző, behatolás jelző, biztonsági világítás, tűzoltóhálózat, sprinkler)
  - d) stúdió és hangosító berendezések,
  - e) telefonközpont és alközpont
  - f) az épület közös részeinek karbantartása mind belül, mind kívül
  - g) központi szeméttárolás és gyűjtőedények működtetése
  - h) közös területű mozgólépcsők és felvonók üzemeltetése és karbantartása
  - i) épület közös területeihez és közvetlen környezetéhez kapcsolódó kertészeti berendezések üzemeltetése, karbantartása

#### 14.1.1 A Bevásárlóközpont üzemeltetési jellemzői

A központi gépek a következő funkciókat látják el:

- szellőztetés
- fűtés
- hűtés
- erősáram
- gyengeáram

A Bérbeadó által megbízott FM cég a műszaki berendezések üzemeltetéséhez kapcsolódó tevékenységekhez megfelelő szakértelemmel és megfelelő referenciával rendelkező alvállalkozókat vesz igénybe. Az ilyen szerződés alapján munkát végző személyek a vonatkozó szerződések és a Házirend alapján végzik feladatukat.

#### 14.2 Üzlethelyiségek

Az üzlethelyiség egyedi berendezéseinek, fogyasztóinak karbantartása a helyiség használójának feladata. Az üzlethelyiség használói tudomásul veszik, hogy üzemeltetési, karbantartási kötelezettségük elmulasztásából származó, akár az üzlethelyiségen belül, akár a központi rendszerben okozott kár őket terheli.

Ezek alapján a Bérbeadó jogosult ellenőrizni, szükséges esetben szankcionálni a nem rendeltetésszerű használat szerinti tevékenységet.

Különös tekintettel

- a csatornahálózat használatára,
- a hőszivattyúk, légkezelők üzemképes állapotban tartására, rendszeres karbantartására,
- az ajtókezelési előírásokra, - az elszívó-ernyők tisztántartására,
- az elektromos rendszer karbantartására,
- a toló- vagy nyílószerkezetek, rácsok karbantartására,
- a veszélyes hulladék elszállításának szakszerűségére és rendszerességére.

Ezen ellenőrzések kiterjedhetnek a fenti rendszerek állapotának átvizsgálására, és a szerződésbeli lefedettségének vizsgálatára is.

### 15. MUNKAVÉGZÉS

**15.1** A Bevásárlóközpont területén és környezetében minden munkavégzési tevékenységhez (leltár, karbantartás, felújítás, javítás, stb.) a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye – Munkavégzési Engedély - szükséges. A munkavégzési engedélyt a biztonsági szolgálat ellenőrizheti ennek hiányában a munkálatokat - tevékenységet megakadályozhatja, felfüggesztheti, beszüntetheti.

**15.2** Sprinkler, füst- és tűzérzékelő megváltoztatás egyeztetés nélkül szigorúan tilos és a kivitelezést csak a Bérbeadó által kijelölt alvállalkozó végezheti.

Tűzveszélyes munka végzéséhez külön tűzgyújtási engedély szükséges. Amennyiben a sprinkler hálózat ürítése szükséges, azt csak a Bérbeadó által kijelölt alvállalkozó, ill. a Bérbeadó saját háztechnikusi személyzete végezheti a kérelmet ilyen esetben is a tervezett munkavégzés előtt 10 nappal szükséges beadni.

**15.3** A kivitelezőt kárfelelősség terheli minden olyan kárért, melyet a munkavégzés során szándékosan vagy gondatlanságból okoz a munka helyszínén, közös területeken vagy berendezésekben, illetve más, a munkavégzéssel nem érintett üzletben.

**15.4** Az engedély kizárólag a munkavégzés helyszínéül szolgáló üzlethelyiségben illetve területen való tartózkodásra jogosítja a felsorolt munkavégzőket a feltüntetett időpontokban, illetve az engedélyen megjelölt bejáratról, parkolótól a helyszínre vezető legrövidebb útvonalon be- és kiszállításra, valamint a helyszínhez legközelebbi mosdó használatára.

**15.5** A munkavégzés időpontjának meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

Munkát végezni a bérleményekben csak 21.00 –09.00 között lehet. Ettől eltérő időpontban a munkavégzés csak külön engedély alapján lehetséges. A Bevásárlóközpont üzleteinek nyitva tartási idejében közös területeket érintő munkavégzés nem folytatható. Ez idő alatt csak olyan munka végezhető üzlethelyiségen belül, amely a látogatókat, szomszédos üzleteket zavaró zajjal, porral, piszokkal, egyéb zavaró tényezővel nem jár. Nagyméretű, vagy mennyiségű áru, illetve berendezés szállítása sem engedélyezett a nyitvatartási idő alatt közös területeken, kizárólag a hátsó szervizfolyosókon. Hangos munkavégzés csak este 21.00 – reggel 9.00 között engedélyezett. Bizonyos, az üzemeltetés által meghatározott esetekben a hangos munkavégzés csak 01:00 órától végezhető, annak érdekében, hogy az ne zavarja a bevásárlóközpontban működő mozi látogatóit.

**15.6** A munkavégzés időtartama alatt az üzletet esztétikus takarással kell ellátni oly módon, hogy a munkaterületre ne lehessen belátni. Ha a takarás nem megfelelő, a Bérbeadó jogosult azonnali cserét kérni, vagy az üzlet költségére a takarást lecserélni. Az üzlet bejáratánál a bérlő köteles esztétikusan megjeleníteni, hogy az üzlet milyen okból tart zárva és várhatóan mikor nyit, új üzlet esetén pedig a várható nyitás mellett a nevet, üzlettípust is. A munkavégzés során és annak befejezése után a munkavégző, illetve bérlő köteles a takarításról gondoskodni, különös tekintettel a közös területekre, folyosókra. Amennyiben saját konténer használata szükséges, erre engedélyt kell kérni és annak elhelyezését a házttechnikai vezetéssel előzetesen egyeztetni kell. Az engedély nélkül elhelyezett, vagy lejárt engedélyű konténert az elhelyező költségére a Bérbeadó elszállíttatja. Az elhelyező köteles a konténer rendszeres ürítéséről gondoskodni.

**15.7** A munkavégzés engedélyezett feltételeinek (munkavégzés helyszíne, időtartama, munkavégzők, beszállított gépek, anyagok, szállítási és mozgási útvonal, stb.) betartását a Bérbeadó munkatársai, valamint a biztonsági szolgálat tagjai jogosultak bármikor ellenőrizni, azok bármelyikének megszegése esetén a munkavégzést azonnali hatállyal felfüggesztetni, indokolt esetben az áramszolgáltatást kikapcsolni.

## **16. A BEVÁSÁRLÓKÖZPONT TISZTASÁGA**

### **16.1 Általános rendelkezések**

A Bevásárlóközpont egész területének tisztántartása a Bevásárlóközpont alapvető érdeke. A tisztántartásra vonatkozó szabályokat a takarításra és hulladékkezelésre vonatkozó előírások tartalmazzák

### **16.2 A Bérbeadó kötelessége**

16.2.1 A Bérbeadó köteles a Bevásárlóközpont közös használatú területeinek és úthálózatnak, a tisztaságát az időjárási viszonyoknak és a Bevásárlóközpont működésének, jó hírének megfelelően biztosítani. Ehhez a Bérbeadó alvállalkozó munkáját veszi igénybe.

16.2.2 A Bérbeadó kötelessége a takarításra és hulladékkezelésre vonatkozó szabályok betartatása, illetve a szabályok ellen vétőkkel szembeni intézkedés.

### **16.3 A közös területek takarítási rendje**

16.3.1 A Bérbeadó által szerződötett alvállalkozó a Bevásárlóközpont nyitva tartási és zárva tartási ideje alatt folyamatos szolgáltatást nyújt, különös tekintettel a szemetes edények ürítésére, a közös használatú illemhelyiségek rendszeres tisztántartására, a bejáratok és a mozgólépcsők/liftek, az árufeltöltő folyosók tisztaságára stb., melyek a Bevásárlóközpont üzemelésének, a kereskedelmi tevékenység és a látogatói forgalom zavartalan bonyolításának alapfeltételei.

### **16.4 A használók kötelességei**

16.4.1 A használók kötelesek a bérlemény területét és külső portálfelületeit kifogástalanul tisztántartani. A tisztítás munkálatai nem zavarhatják a kereskedelmi tevékenységet és/vagy a látogatók nyugalmát.

16.4.2 A vendéglátó tevékenységet folytató üzletek kötelesek az engedélyezett kitelepülés területének takarítására a nyitvatartási idő alatt és után.

A vendéglátó és élelmiszerkereskedelmi tevékenységet folytató üzletekben különös gondot kell fordítani azokra a közegészségügyi előírásokra, amelyek a kiszolgált illetve tárolt ételek, italok szennyeződésmentes tárolásáról, megővéséről rendelkeznek. Kiemelt figyelmet kell szentelni a rovarok, rágcsálók elszaporodását megakadályozó takarítási tevékenységre.

16.4.3 Az üzletek átalakításával, felújításával, műszaki karbantartásával összefüggő mindennemű szennyeződés elszállítása az üzlet, vagy az ott munkát folytató alvállalkozó feladata. Az ilyen jellegű munkák során semmilyen szennyeződés nem kerülhet közös területre.

## 16.5. Hulladékkezelés

### 16.5.1 A Bérbeadó kötelessége

A Bérbeadó a hatósági előírásoknak megfelelően szelektív hulladékgyűjtést valósít meg. Ennek értelmében Bérbeadó köteles a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit kialakítani, s a közös területekről összegyűjtött hulladéknak a gyűjtő helyre való szállítása után a hulladék elszállításáról gondoskodni.

### 16.5.2 A használók kötelességei

Minden használó köteles az üzletében keletkezett hulladékot szelektíven gyűjteni. A kartondobozokat lapra hajtogatva, a fóliát zsákba rakva és a kommunális hulladékot szintén zsákba rakva az erre a célra kialakított gyűjtőhelyre szállítani, és ott – a hulladékfajtának megfelelő - az arra rendszeresített hulladékgyűjtő edényben elhelyezni. A gyűjtőhelyek a P2 szinten lévő áruszállító rámpán három helyen található (központi hulladékgyűjtő, Spar szeméttároló mellett, valamint a Best Byte árubeszállítónál). Minden hulladékgyűjtő helyen el vannak helyezve 1,1 m<sup>3</sup>-es fedeles tárolók, valamint rácsos tárolók. Az egyes hulladékfajtákat a tároló edények feletti feliratozásnak megfelelően kell elhelyezni.

A veszélyes hulladékot (ételmaradék, sütőzsír, nyershús, mindennemű folyékony hulladék) zárható hordókban kell gyűjteni. Hordók a hulladékkezelő személyzettől igényelhetők. A teli hordókat a központi hulladékkezelő helyre kell szállítani és a hulladékkezelő személyzetnek átadni, akik azokat egy hűtött tárolóban helyezik el és ártalmatlanításra átadják a Biofilter részére.

A hulladékszállítást lehetőség szerint a nyitva tartási időn kívül, és minden esetben a közösségi területeken kívül eső teherliftek használatával kell megoldani. **Tilos a hulladékot a kereskedelmi és a szórakoztató területeken, a látogatók hulladékai számára elhelyezett gyűjtőedényekbe rakni, valamint zsákba, dobozba gyűjtve a teherlift előtt, illetve az árufeltöltő folyosón hagyni.** A használóknak külön figyelmet kell arra fordítani, hogy a hulladékgyűjtő helyekre való szemétszállítás közben az árufeltöltő folyosókon, illetve a közös területen sem hulladékdarabok, sem pedig hulladékra utaló nyomok nem keletkezhetnek, maradhatnak.

A használók kötelesek a keletkezett hulladékot a kialakított szelektív hulladékgyűjtési rendnek és a vonatkozó szabályzat előírásainak megfelelően kezelni.

### 16.6 A Bevásárlóközpont rovar- és rágcsálóirtási rendje

A Bevásárlóközpont teljes körű rovar- és rágcsálóirtási feladatait egy erre megbízott alvállalkozó látja el. Az időszakos rovar- és rágcsálóirtás szerződés szerinti végrehajtása mellett egyidejűleg a szakvállalat elhelyezi a rovarcsapdákat, a rágcsálók elleni méregcsapdákat minden kijelölt helyen.

A Bevásárlóközpont tisztaságának, higiéniai rendjének fenntartása érdekében valamennyi használó úgy köteles raktározását és hulladékkezelését megoldani, hogy az ne segítse elő a rovarok, rágcsálók előfordulását.

Mind a Bérbeadó, mind a használó az irtást csak az adott üzlethelyiségekben folytatott tevékenységre, a személyzetre, és a látogatókra teljesen veszélytelen, a hatályos hatósági előírásoknak maradéktalanul megfelelő vegyszerek felhasználásával végezheti el.

## 17.) Bevásárlókocsi:

A bevásárlókocsikat alkalmazó cégek kötelesek azokat naponta folyamatosan összegyűjteni és biztosítást kötni harmadik személy által okozott károkra.

**A bevásárlókocsikat a Bérbeadó szállítási illetve raktározási célra nem használhatják.**

**18.) A villamos fogyasztók** teljesítményében fellépő változást (új installációk, további csatlakozások, új és kiegészítő készülékek) a Bevásárlóközpont igazgatóságnak jelenteni kell annak érdekében, hogy elkerülhető legyen az egyes üzletek csatlakozásának biztosíték túllépése. Tűzveszélyes!!!

**19.) Az igazgatóság részére kell jelenteni, ill. a bérlők kötelesek azonnal értesíteni az igazgatóságot az alábbi esetekben:**

1. Baleset, vészhelyzet
2. Műszaki jellegű üzemzavar és meghibásodás, valamint a telefonszám megváltozása
3. Nyilvános berendezések vevők általi megrongálása
4. Rendbontás
5. Bűntett
6. Nem kellő tisztaság, főként a WC-kben

**20.) Talált tárgyak:**

A talált tárgyakat haladéktalanul le kell adni az információs pultnál, amelyek naponta átadásra kerülnek a biztonsági szolgálat részére. A talált tárgyról a biztonsági szolgálat jegyzőkönyvet vesz fel, majd a jelentkező tulajdonos személyének azonosítása után, írásbeli átvétel ellenében adja ki. A talált tárgyakat 30 napig őrzi a biztonsági szolgálat, majd az át nem vett tárgyakat megsemmisíti.

Budapest, 2019. június 19.



.....  
Bernád Judit  
Centermanager

Allee Bevásárló- és Szabadidőközpont  
Képviselőtében: Multi Hungary Management Kft.