

ANEXA 6

CENTRUL COMERCIAL

AUSHOPPING CONSTANTA

REGULAMENT INTERN

PREAMBUL

Toti termenii scrisi cu majuscule in cadrul acestei Anexe vor avea sensul stabilit in Contractul de Inchiriere, cu exceptia cazului in care se prevede altfel in prezentul.

Aplicabilitate

Prezentul Regulament (denumit în continuare “Regulamentul Intern”/”Regulamentul”) stabileste termenii și condițiile generale și particulare pentru funcționarea Centrului Comercial și regulile ce urmează a fi respectate de către Locatari, precum și de către publicul larg.

Prin Regulamentul Intern se solicita oricărui și tuturor Locatarilor să respecte instrucțiunile cuprinse în acesta, fără restricții sau rezerve. Prin semnarea Contractelor de Închiriere, Locatarii vor avea obligația să respecte toate clauzele cuprinse în Regulamentul Intern, precum și obligația de a lua toate măsurile pentru ca angajații, colaboratorii, agenții, funcționarii, furnizorii care îi deservește și orice alți antreprenori, sau persoane care au dreptul de a folosi/de a patrunde in Spațiu (toti acestia fiind in mod generic denumiti “Persoane Autorizate”), sa respecte prevederile acestui Regulament.

Regulamentul Intern va fi obligatoriu nu doar pentru actualii Locatari, ci și pentru oricare și toți succesorii lor, cat si pentru ocupanții sub orice forma a Spatiilor. Locatarii au obligația să-și informeze Persoanele Autorizate despre termenii și condițiile prezentului Regulament Intern și despre orice modificări ale acestuia, raspunzand astfel in mod direct fata de Locator pentru nerespectarea Regulamentului Intern.

Nerespectarea prevederilor prezentului Regulament atrage raspunderea Locatarilor in conditiile Contractului de Inchiriere, daca prezentul Regulament nu prevade sanctiuni diferite sau suplimentare. .

Descriere

1. CENTRUL COMERCIAL este situat in,

CENTRUL COMERCIAL include:

- o galerie comerciala (denumita in continuare "Galeria Comerciala");
- un hipermarket (denumit in continuare „Hipermarket-ul”);
- **Părțile Comune** - reprezintă părțile Centrului Comercial care nu sunt utilizate exclusiv de către un Locatar al unui Spațiu și pe care Locatorul le definește astfel la anumite perioade de timp. Partile comune cuprind toate zonele și spațiile care deservesc, ori sunt destinate folosirii de către toți locatarii, de către public sau de către toți utilizatorii Centrului Comercial, incluzand, dar fără a se limita la: spații neutilizate, zone de promenadă și divertisment, coridoare, camera de serviciu, camera tehnice, trotuare, arcade, toalete, scări (inclusiv scări rulante), travelatoare, instalatii si sisteme de aer conditionat si climatizare, conducte si alte instalatii care fac parte din constructie, sisteme electrice, de telefonie, radio intern, rampe și lifturi, acoperiș, subsol, fațadă, ferestre, coloane de constructii, fundatii, intrari, iesiri, mici elemente de arhitectură și indicatoare, adăposturi publice, stații de autobuz și taxi (amenajate și intretinute de Locator in scopul facilitarii accesului inspre si dinspre Centrul Comercial), spații de încărcare și descărcare, parcări, drumuri și spații verzi, trotuare, sisteme de iluminare (interne și externe), etc.

SECTIUNEA I ORGANIZAREA GENERALA

Art. 1. Administrarea

Administrarea Centrului Comercial si/sau a Galeriei comerciale, poate fi delegată unei terte persoane fizice sau juridice desemnate in mod exclusiv de către Locator (« Administratorul »).

Administratorul va fi responsabil pentru conducerea și administrarea generala a Centrului Comercial/ a Galeriei Comerciale și va avea puterile și atribuțiile stabilite prin prezentul Regulament și prin fiecare dintre Contractele de Inchiriere. Centrul Comercial/ Galeria Comerciala și Partile Comune vor fi conduse și administrate de către Administrator in numele Locatorului. Administratorul va fi reprezentantul Locatorului in relatia cu Locatarii și va fi îndreptatit să exercite in legatura cu Locatarii, in numele și pentru Locator, oricare dintre drepturile acestuia, in baza Contractelor de Inchiriere și in baza prezentului Regulament.

Administratorul va fi responsabil pentru operarea, curatenia, intretinerea și efectuarea reparatiilor Centrului Comercial ca intreg, incluzand Partile Comune și Galeria Comerciala.

In cazul in care un Locatar nu isi indeplineste oricare dintre obligatiile aflate in Sarcina sa potrivit Contractului de inchiriere și anexelor sale, Administratorul va fi îndreptatit să exercite impotriva respectivului Locatar orice actiune și să ia orice masuri prevazute de Contractul de inchiriere și Anexele sale, inclusiv de prezentul Regulament.

Art. 2. Program de functionare

Locatarii sunt raspunzatori pentru a asigura functionarea si operarea Spatiilor, mentinand accesul deschis catre public fara intrerupere, pe o perioada de 12 luni pe an (incluzand orice sarbatori legale), 7 zile pe saptamana, **de la ora 09.00 a.m. pana la ora 21.00 p.m.** (denumite in continuare „**Programul de Functionare**”). Programul de Functionare va putea fi modificat de catre Locator, dupa cum va aprecia de cuviinta, iar orice astfel de modificare va fi adusa la cunostinta Locatarilor si va deveni obligatorie pentru acestia de la data comunicarii.

Locatorul poate decide in mod exclusiv si fara a fi obligat sa acorde explicatii justificative Locatarilor, ca pentru anumiti Locatari sa existe derogari de la Programul de functionare. Asemenea derogari, daca vor exista, vor fi prevazute in mod expres in Conditiiile Speciale ale Contractului de Inchiriere incheiat cu Locatarul caruia i se aplica derogarea. In cazul unor derogari de la Programul de Functionare, in sensul extinderii acestuia, folosinta Partilor comune va putea fi asigurata de catre Locator in mod limitat, potrivit instructiunilor date de Locator, iar Locatarul caruia i se aplica derogarea va suporta in mod separat Costurile comune generate de prelungirea Programului de functionare.

În zilele de sărbători legale, Locatorul/Administratorul Centrului poate decide, pe considerente de oportunitate lasate la libera apreciere a Locatorului, prelungirea sau scurtarea Programului de funcționare, o astfel de decizie fiind obligatorie pentru toți Locatarii, de la data comunicării sale.

Locatorul va fi singurul responsabil pentru organizarea orelor de munca ale angajatilor sai intr-o maniera care sa fie in deplina concordanta cu legislatia aplicabila in domeniul dreptului muncii.

In mod similar, in cazuri de forta majora sau de evenimente deosebite sau in vederea efectuarii unor schimbari in cadrul obiceiurilor comerciale ale clientilor, Locatorul poate modifica, la discretia sa, Programul de Functionare, sens in care va proceda la informarea prealabila a Locatarilor.

In afara Programului de Functionare si in absenta unor derogari, Locatorul are dreptul de a interzice accesul Locatarilor/ Persoanelor Autorizate/oricarui tert vizitator, in incinta Centrului Comercial, exceptand cazurile si pentru scopurile reglementate de prezentul Regulament. In situatia in care personalul Locatarului intenționează să rămână în incinta Spațiului in afara Programului de functionare (spre exemplu, pentru inventar, lucrări tehnice) Locatarul va anunta acest lucru catre Locatar. Această notificare de informare va fi efectuata in scris, cu cel puțin 3 zile înainte de evenimentul preconizat, cu indicarea intervalului de timp, si a numelui și adreselor persoanelor.

În cazul în care este necesară desfășurarea de lucrări, reparații sau modificări în anumite zone ale Centrului Comercial, se va permite închiderea temporară a întregului Centru Comercial sau a zonelor afectate, pe perioada lucrărilor necesare, cu notificarea prealabilă a Locatarilor afectați, cu cel puțin 7 (sapte) zile anterior datei închiderii, exceptând cazurile de urgență, cand notificarea prealabila nu este necesara. Inchiderea Centrului Comercial pate fi decisa si in cazul in care este necesar pentru siguranta Centrului Comercial sau a Locatarilor acestuia (in caz de perturbare a activitatii, incaierari, aglomeratie, etc.), caz in care Locatorul/ Administratorul va asigura informarea Locatarilor in legatura cu asemenea decizii si durata aplicarii lor.

Art. 3 – Aprovizionarea Spatiilor

3.1.Orarul de aprovizionare.

Aprovizionarea cu marfă/bunuri a Spațiilor (indiferent dacă au sau nu acces direct în coridoarele de serviciu) se poate desfășura doar în afara Programului de Funcționare al Centrului Comercial. Într-o astfel de situație, livrarile din cursul diminetii vor putea începe la ora 6.00 a.m., iar manipularea și îndepărtarea mărfurilor în/din Părțile Comune ale Centrului Comercial se va finaliza până la ora 08.00 a.m., iar livrarile din cursul serii vor începe după cel puțin 30 de minute de la ora închiderii Centrului Comercial, și se vor finaliza până la ora 12.00 p.m.

În mod excepțional și numai dacă Locatorul își da acordul expres în acest sens, aprovizionarea Spațiilor de marime mare va putea avea loc și în cadrul Programului de Funcționare, pe baza unui orar agreat cu Locatorul/Administratorul, cu condiția ca vehiculele de livrare să ruleze exclusiv pe drumul(rile) de serviciu special destinat, să parcheze exclusiv în spațiile destinate livrării și să nu împiedice/afecteze traficul și parcarea clienților în cadrul Centrului Comercial.

3.2. Zona de aprovizionare

Aprovizionarea cu marfă/bunuri se poate efectua doar în Zonele speciale pentru livrări ale Centrului Comercial, astfel cum sunt determinate de către Locator, fiind interzisă utilizarea altor zone sau căi de acces în acest scop.

Aprovizionarea Spațiilor care sunt prevăzute cu usa(i) de acces spre coridoarele de serviciu va avea loc în mod exclusiv prin intermediul acestei(or) uși, și nu prin incinta Centrului Comercial.

Aprovizionarea Spațiilor care nu sunt prevăzute cu usa de acces spre coridoarele de serviciu va avea loc prin incinta Centrului Comercial, în condițiile stabilite prin prezentul Regulament.

Vehiculele de aprovizionare nu vor parca pe drumurile de acces, trotuarele și spațiile destinate pietonilor, pe spațiile destinate accesului în caz de incendiu sau urgență, în fața ieșirilor de urgență și/sau usilor de acces în Centrul Comercial, pe sau în dreptul locurilor rezervate persoanelor cu dizabilități. Vehiculele de aprovizionare nu vor împiedica în nici un fel traficul altor vehicule, și nici nu vor împiedica asupra activității serviciului de securitate sau a brigăzii de pompieri (inclusiv asupra accesului sau traficului în vecinătatea suprafeței respective).

Locatarii se vor asigura că furnizorii și subcontractorii lor sunt informați în legătură cu termenii, condițiile sau restricțiile aplicabile aprovizionalorilor.

3.3. Transportul mărfurilor/bunurilor în interiorul Centrului Comercial

Descărcarea, manipularea și transportul mărfurilor/bunurilor în interiorul Centrului Comercial se află în responsabilitatea și sub răspunderea exclusivă a Locatarilor

Transportul mărfurilor/bunurilor în interiorul Centrului Comercial va fi efectuat numai pe căile de acces de serviciu, lifturi de marfă și scări de serviciu, potrivit instrucțiunilor Locatorului, respectând limitele de capacitate și de gabarit ale cailor/mijloacelor de transport.

Cărucioarele special destinate sau alte echipamente de utilitate pentru aprovizionare și transport

mărfuri, vor fi dotate cu cauciucuri și protecție, pentru a evita orice daună, deteriorare sau degradare adusă Centrului Comercial (în special pereților, pardoselilor, etc).

Este interzisă folosirea carucioarelor Hypermarketului pentru transporturi de marfa de către ceilalți Locatari ai Centrului Comercial.

Este interzisă stationarea/depozitarea marfurilor/deseurilor pe culoarele de acces, de evacuare de aprovizionare, sau alte asemenea culoare de circulație ale Centrului Comercial.

În cazul livrării sau transportării de obiecte voluminoase, de mare gabarit, Locatorul va fi notificat în scris, în prealabil, cu cel puțin 24 de ore anterior livrării/ transportării, cu privire la destinația, gabaritul și greutatea obiectelor respective.

3.4. Alte reguli privind aprovizionarea cu marfă

Este interzisă în timpul Programului de Funcționare, folosirea personalului de deservire din magazine pentru realizarea operațiunilor de aprovizionare. Orice operațiunea de aprovizionare va fi efectuată în așa manieră încât să nu perturbe, să nu limiteze și să nu afecteze în niciun fel activitatea Locatarilor sau accesul publicului/al vizitatorilor.

Locatorul poate interzice accesul și descărcarea de marfă/bunuri, oricărui furnizor care utilizează alte mijloace/cai de acces decât cele destinate aprovizionării, conform Regulamentului Intern sau dispozițiilor Locatorului, sau care nu respectă orarul de aprovizionare.

Art. 4. - Reguli de circulație și regulamentul de parcare

4.1. Reguli de circulație

În incinta parcării Centrului Comercial, precum și pe drumurile și rampele de acces auto în parcare, se aplică regulile de circulație pe drumurile publice, așa cum sunt acestea reglementate de legislația română în vigoare.

Este obligatorie respectarea semnelor, marcajelor și indicatoarelor rutiere amplasate în incinta parcării Centrului Comercial, precum și pe drumurile exterioare și rampele destinate accesului auto în parcare.

4.2. Reguli de acces în și din parcare

Accesul în parcare se poate face doar prin zonele unde este semnalizată permisiunea de intrare. Este interzis accesul sau încercarea de a intra în parcare pe perioada în care interdicția este semnalizată, sau dacă personalul administrativ al Centrului Comercial semnalizează interdicția de acces (astfel de situații apărând, de regulă, pe perioada în care parcare este total sau parțial închisă accesului public, în cazuri speciale sau de urgență).

În parcare Centrului Comercial nu este permis accesul vehiculelor cu defecțiuni funcționale și/ sau fără asigurare RCA și/ sau fără revizii tehnice în termen de valabilitate.

Parcare Centrului Comercial nu poate fi folosită în niciun alt scop decât destinația sa (spre ex.

este interzisă folosirea parcerii pentru depozitarea deșeurilor, pentru desfășurarea de activități comerciale, etc) și are un caracter accesoriu activității de vizitare cu orice scop a Centrului Comercial, deservind în mod exclusiv activitatea și funcționarea Centrului Comercial.

Parcarea rulotelor, campingul, picnicul, activitățile culturale și sportive, cursele sau testarea autovehiculelor și expozițiile sau concursurile sunt interzise în mod expres în incinta spațiilor/zonelor de parcare.

Locatorul poate aproba desfășurarea de activități publicitare în incinta parcerii.

4.3.Regulament aplicabil Zonei de Parcare pentru Clienti

Este interzisă staționarea sau parcare autovehiculelor în parcare, în intervalul orar 24:00 – 6:00 a.m., sub sancțiunea imobilizării și îndepărtării autovehiculelor, pe cheltuiala posesorilor acestora, cu ajutorul unei societăți comerciale specializate. Se exceptează cazurile pentru care există derogări exprese din partea Locatorului.

Parcarea autovehiculelor se face doar în locurile special amenajate și semnalizate prin marcaje, astfel încât autovehiculul parcat să fie încadrat între cele două benzi (marcaje) laterale care delimitează locul de parcare.

Este interzisă parcare sau staționarea în dreptul intrărilor și ieșirilor din parcare, pe drumurile de acces în și din parcare, pe zonele pietonale, pe căile de ieșire de urgență, în dreptul ușilor de ieșire de urgență, precum și pe sau în dreptul locurilor de parcare rezervate unor alte categorii de autovehicule (în special, staționarea sau parcare pe sau în dreptul locurilor rezervate persoanelor cu dizabilități, semnalizate ca atare, de autovehicule conduse de alte persoane decât cele cărora li se adresează această facilitate).

Dacă Locatarii sau Persoanele Autorizate ale acestora provoacă distrugeri sau pagube de orice fel în zonele de parcare (bariere lovite, ziduri, etc), toate aceste daune vor fi imputate Locatarilor respectivi, care sunt direct răspunzători față de Locator.

Este interzisă folosirea mijloacelor sonore de semnalizare/ folosirea claxoanelor în incinta parcerii, precum și utilizarea la volum mare sau deranjant a sistemelor audio instalate în mijloacele de transport. În astfel de situații, conducătorii auto sau ceilalți ocupanți ai autovehiculelor sunt obligați să înceteze activitățile interzise, la solicitarea agenților de pază sau a personalului de întreținere a parcerii.

În incinta parcerii sunt strict interzise: activitățile de reparații și depanări auto, precum și orice intervenții similare, activități de cosmetizare și spălare a mijloacelor auto, aruncarea deșeurilor în alte locuri decât cele special amenajate.

Biciclete. Parcarea bicicletelor este permisă doar în locurile special amenajate și semnalizate ca atare, cu aplicarea tuturor regulilor și restricțiilor de acces și parcare enumerate în articolele anterioare.

Alte categorii de autovehicule. În incinta parcerii destinate clienților nu este permis accesul altor categorii de vehicule (utilitare, de construcții, agricole, etc). În măsura în care este necesară intrarea în Centrul Comercial a unui autovehicul din altă categorie, acesta va intra și va putea parca doar în parcare pentru livrare și aprovizionare.

Prin excepție, Locatorul sau Administratorul Centrului pot autoriza intrarea și parcare în zone speciale, delimitate în prealabil, a taxi-urilor pentru uzul clienților, în cadrul Programului de Funcționare.

4.4. Regulament de parcare pentru Angajați

Angajații, personalul ce deservește Spațiile din Centrul Comercial, angajații prestatorilor de servicii ce deservește Centrul Comercial sau magazinele din Centrul Comercial precum și Persoanele Autorizate ale Locatarilor pot utiliza parcare special amenajată în acest sens, dacă există, în limita numărului de locuri de parcare disponibile, doar pe timpul în care conducătorii acestora se află în incinta Centrului Comercial, în interes de serviciu și/ sau în legătură cu executarea sarcinilor de serviciu.

4.5. Reguli de securitate în parcare

Locatorul/Administratorul nu poartă răspunderea pentru siguranța și integritatea autovehiculelor și/sau a bunurilor existente în acestea, neavând atribuții și răspunderi cu privire la paza/securitate vehiculelor de orice natură amplasate în zonele de parcare sau în alte părți ale Centrului Comercial.

Pentru prevenirea oricăror incidente sau diminuarea consecințelor unor astfel de incidente, utilizatorilor parcării le sunt recomandate următoarele măsuri de siguranță:

- se va anunța imediat personalul de securitate în cazul în care se observă persoane sau activități suspecte în incinta parcării, precum și daune, accidente sau situații potențial periculoase (de ex. scurgeri de combustibil);
- autovehiculele vor fi lăsate în parcare încuiate și cu sistemul anti-furt activat, dacă este cazul;
- se va verifica dacă geamurile mașinii sunt închise, înainte de lăsarea mașinii în parcare;
- nu se vor încredința cheile mașinii persoanelor necunoscute sau care se recomandă drept angajați ai Centrului Comercial;
- nu se vor lăsa la vedere bagaje, bunuri de valoare, sau alte bunuri, ci se vor depozita în portbagaj, pe perioada parcării;
- se va evita parcare în zone în care, indiferent de motive, iluminatul nu există sau este slab;
- se va reține locația telefoanelor de apel de urgență;
- se va reține locația autovehiculului (zona parcare, număr stâlp, etc) anterior lăsării autovehiculului în parcare.

4.6. Sancționarea abaterilor de la regulamentul de parcare

Toți utilizatorii parcării sunt datori să aibă o atitudine civilizată și politicoasă față de ceilalți participanți la trafic, față de celelalte persoane care utilizează parcare și alte părți ale Centrului Comercial puse la dispoziția publicului, precum și față de angajații Centrului Comercial sau ai

furnizorilor de servicii ce deserveșc parcare.

Este interzisă abandonarea cărucioarelor de cumpărături sau a altor obiecte în locații în care să stânjenească traficul sau manevrele de parcare/ pornire de pe loc din parcare.

Este responsabilitatea conducătorilor auto de a asigura respectarea regulamentului de parcare de către pasagerii vehiculelor.

Nerespectarea regulamentului de parcare are drept consecințe:

- imobilizarea autovehicului în cauză;
- îndepărtarea autovehicului în cauză, printr-o societate specializată, pe cheltuiala deținătorului;
- interzicerea accesului în incinta parcării Centrului Comercial.

Fiecare dintre aceste măsuri poate fi luată fără avertisment prealabil.

Art. 5. Lucrarile Locatorului

Locatorul va depune toate eforturile astfel incat orice lucrari de modificare, reparatie sau intretinere asupra Partilor Comune sa fie efectuate astfel incat sa nu afecteze in mod substantial Partile Comune, decat in masura in care acest lucru este necesar, sa fie finalizate in cea mai scurta perioada de timp posibila si intr-o asemenea masura incat sa aiba un impact cat se poate de redus asupra activitatii Locatarilor desfasurate in cadrul Centrului Comercial. Locatorul nu va fi tinut responsabil de catre Locatari pentru nici un fel de neplaceri de orice natura rezultate din efectuarea Lucrarilor Locatorului, atat timp cat aceste lucrari sunt efectuate in conformitate cu principiile mentionate mai sus.

Locatarii vor permite Locatorului sa efectueze toate lucrarile necesare in vederea instalarii, repararii, intretinerii sau modificarii retelelor de utilitati care traverseaza Spatiile, fara a fi indreptatiti sa solicite de la Locator nici un fel de plati/despagubiri, compensatii in legatura cu acestea.

Fiecare dintre Locatari va inlatura pe cheltuiala proprie toate piesele de mobilier, instrument si echipament, in masura necesara pentru efectuarea Lucrarilor Locatorului in cadrul Partilor Comune.

Locatarii nu se vor opune la efectuarea Lucrarilor Locatorului in cadrul altor Spatii din incinta Galeriei Comerciale.

SECTIUNEA II UTILIZAREA PARTILOR COMUNE

Art. 6. Utilizarea și funcționarea zonelor destinate accesului public

6.1. Reguli generale.

Centrul Comercial conține zone destinate accesului și folosinței publicului larg (clienți/ consumatori), zone administrate și întreținute de către Administratorul Centrului.

În zonele comune destinate clienților nu vor fi depozitate materiale, mărfuri sau echipamente, obligație aplicabilă inclusiv pe perioada lucrărilor de amenajare a Spațiilor; în caz contrar, acestea vor fi îndepărtate imediat de către Administratorul Centrului, pe cheltuială și răspunderea celui cărui îi aparțin.

Toate persoanele care folosesc zonele comune destinate clienților vor respecta normele și regulile de conduită, sănătate și securitate din prezentul regulament sau afișate de către Locatar/Administratorul Centrului, și nu vor cauza tulburări, disconfort sau situații periculoase pentru ceilalți utilizatori; de asemenea, nu vor interveni în niciun fel în funcționarea Centrului Comercial sau în exercitarea atribuțiilor de serviciu ale angajaților Centrului sau ai furnizorilor ce deservește Centrul.

Locatarii/ Persoanele Autorizate ale acestora nu vor cauza neplăceri (zgomot, mirosuri, comportament excesiv sau violent etc.) ce ar putea tulbura sau cauza neplăceri altor persoane, sau ar putea afecta funcționarea Centrului Comercial.

Oricarei persoane a cărei prezență sau conduită este considerată a dauna siguranței, reputației sau intereselor Centrului Comercial, și a cărei identitate este cunoscută Locatarului sau Locatarilor, i se poate interzice accesul în Centrul Comercial, chiar dacă respectiva persoană sau respectivele persoane au fost autorizate să intre în incinta complexului de către Locatar.

Drumuri, căi de acces pietonale și auto, parcuri, holuri, coridoare

Zonele destinate clienților, cu excepția căilor auto și parcurii, sunt considerate Spații pietonale. Exceptând zonele special amenajate de către Locatar în acest sens (ex : pista de biciclete), în Spațiile pietonale este interzisă circulația cu biciclete, patine cu roțile, vehicule motorizate sau practicarea roller-boarding-ului, skateboarding-ului.-

Zona de mese (Food Court)

Zona de Food-Court este destinată consumului de produse alimentare sau de băuturi comercializate de către oricare din magazinele specializate din Centrul Comercial. Este interzisă folosirea zonei de Food-Court în alte scopuri decât acesta, fără acordul expres scris, prealabil al Locatarului

Este obligația Locatarilor comercianți de băuturi și produse alimentare de a debarasa și colecta imediat resturile alimentare, vesela și alte accesorii (tăvi, tacâmuri, etc) folosite în zona de Food-Court de către clienții proprii, respectând reglementările aplicabile în materia protecției mediului și colectării de deseuri.

Grupuri sanitare

Centrul Comercial este prevăzut cu grupuri sanitare separate, destinate uzului personal al clienților/ consumatorilor.

6.2. Publicitate/ reclamă/ chestionare și studii de piață

Centrul Comercial este o proprietate particulară deschisă publicului. Ca atare, studiile de piață și chestionarele (cu excepția celor autorizate de către Locator/Administratorul Centrului), distribuirea oricăror documente sau desfășurarea oricăror evenimente organizate (cu excepția celor organizate sau aprobate de către Locator/ Administratorul Centrului) sunt interzise, sub sancțiunea evacuării și a obligării la plata de daune interese către Locator.

De asemenea, este interzis afișajul sau reclama neautorizată de către Locator/Administratorul Centrului, sub sancțiunea îndepărtării imediate, pe cheltuiala făptuitorului.

În zonele comune destinate clienților, în anumite locații prestabilite, doar Locatorul și Administratorul Centrului pot autoriza desfășurarea de activități comerciale, meșteșuguri, expoziții, reclamă, publicitate sau acțiuni similare. Orice astfel de activitate se poate desfășura în limita și cu respectarea strictă a condițiilor autorizării, sub sancțiunea retragerii acesteia și evacuării.

În ceea ce privește corespondența și materialele promotionale aflate în legătură cu Spațiul sau cu Centrul Comercial, Locatarii vor preciza numele, logo-ul și adresa Centrului Comercial.

6.3. Fotografierea și filmarea

În zonele destinate clienților nu este permisă fotografierea sau filmarea, sub sancțiunea evacuării, cu excepția cazurilor autorizate de către Locator/Administratorului Centrului.

Orice persoană care dorește să fotografieze sau să filmeze persoane, obiecte sau părți ale Centrului Comercial, se va adresa în prealabil Locatorului/Administratorului Centrului, pentru obținerea autorizării.

6.4. Fumatul

Datorită faptului că Centrul Comercial este un loc deschis accesului public, în Părțile Comune ale acestuia (inclusiv în toalete, spații închiriate, ieșiri de siguranță, holuri, etc) fumatul este interzis.

Prin excepție, în spațiile cu destinație de cafea și/ sau restaurant, fumatul poate fi permis în spații special amenajate pentru fumat, respectând prevederile legale aplicabile, cu acordul prealabil al Locatorului și/ sau al Administratorului, în următoarele condiții:

- (a) spațiile pentru fumat să fie construite astfel încât să deservească fumatul și să nu permită pătrunderea aerului viciat în spațiile publice închise;
- (b) spațiile pentru fumat să fie ventilate, astfel încât aerul poluat să nu patrundă în spațiul pentru nefumători, să fie dotate cu scrumiere și extincatoare și să fie amenajate în conformitate cu prevederile legale în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- (c) spațiile pentru fumat să fie marcate, la loc vizibil, cu unul dintre următoarele indicatoare prin care să se indice: «Spațiu pentru fumători», «Loc pentru fumat», «Cameră de fumat», «Încăpere în care este permis fumatul», astfel încât orice persoană să poată fi avizată de faptul că numai în acel spațiu se poate fuma.

În cazul în care legislația specială ce reglementează fumatul se va modifica, în sensul limitării sau interzicerii fumatului în spații închise (inclusiv în locuri special amenajate pentru fumat) condițiile prevăzute în prezentul regulament se vor considera modificate corespunzător.

6.5. Activități neautorizate

Zonele comune destinate accesului public nu sunt destinate desfășurării de activități comerciale, cu excepția cazurilor în care Locatorul/Administratorul Centrului autorizează sau decide desfasurarea de astfel de activități.

Cântăreții ambulanti, interpreții, cântăreții sau orchestrele pot desfășura activități specifice în incinta Centrului Comercial doar cu aprobarea Locatorului/ Administratorului Centrului, în cazul organizării de evenimente promoționale sau alte activități de marketing.

În zonele comune este interzisă desfășurarea oricăror activități de natură să provoace disconfort sau cu potențial risc pentru consumatori, în timpul Programului de Funcționare.

De asemenea, în zonele comune sunt interzise reuniunile sau adunările neautorizate de persoane, precum cele cu caracter politic, religios, propagandistic, cu caracter sportiv, jocuri de noroc etc., precum și orice activități cu caracter ilicit.

Zonele destinate accesului public nu pot fi folosite ca spații de recreere de către angajații magazinelor din Centru, pe durata programului lor de lucru (inclusiv pauze).

Locatarii vor fi raspunzatori pentru orice paguba cauzata de catre Persoanele Autorizate ale acestora sau pentru orice daune cauzate de utilizarea necorespunzatoare a Partilor Comune.

6.6. Îndepărtarea deșeurilor

Deșeurile produse de către vizitatorii Centrului Comercial în zonele destinate accesului public vor fi depozitate de către aceștia doar în recipientele speciale de colectare a deșeurilor.

Recipientele vor fi periodic colectate și golite prin grija Administratorului Centrului.

6.7. Cărucioarele de cumpărături

Marile magazine din incinta Centrului Comercial pot pune la dipoziția clienților lor cărucioare de cumpărături, aflate în proprietatea/folosinta și sub răspunderea acestor magazine.

Cărucioarele vor fi depozitate doar în locurile special amenajate în acest scop, prin grija reprezentanților magazinelor respective. Locurile de depozitare pot fi mutate temporar sau definitiv, prin decizia Locatarului.

Cărucioarele pentru transport sau manipulare marfă pot fi folosite doar în cadrul magazinelor care le-au pus la dispoziție, precum și pe căile de acces special amenajate către aceste magazine (benzi rulante, parcare, coridoare). Este interzis accesul cu cărucioare pentru transport sau manipulare marfă în lifturi, alte magazine, toalete, alte zone/spatii comune etc.

Administratorul Centrului și persoanele desemnate de către acesta au acces permanent la locurile speciale de depozitare a cărucioarelor, dar intretinerea curenta a acestor locuri se afla in

sarcina exclusiva a Locatarilor.

Este interzisa utilizarea Carucioarelor pentru livrarea de bunuri sau eliminarea deseurilor.

Locatarii se vor asigura ca orice Carucior sau cos de cumparaturi care ii apartine este depozitat numai in zonele special amenajate in acest scop si ca acestea nu sunt abandonate in zona aferenta Partilor Comune Prin grija Locatarilor, carucioarele si cosurile de cumparaturi sunt colectate si returnate Spatiilor cu regularitate iar, in cazul in care aceste obligatii nu sunt respectate, Locatorul/Administratorul va fi indreptatit sa le recupereze si sa le returneze Locatarului caruia ii apartin, pe cheltuiala acestuia din urma, si cu aplicarea sanctiunilor prevazute de prezentul Contract. Locatarii vor afisa notificari vizibile in incinta Spatiilor, prin care sa solicite returnarea de catre clienti a Carucioarelor si a cosurilor de cumparatori.

6.8. Caini si alte animale

Din motive de sanatate si siguranta, cainilor si altor animale nu le este permis accesul in Galeria Comerciala si/sau in Spatii, cu exceptia cazului Spatiilor avand ca activitati pe care le desfasoara vanzarea animalelor (animale de casa) si prestarea de servicii pentru animale (animale de casa) (precum magazine de animale) si cu exceptia cainilor folositi pentru ajutorarea persoanelor nevezatoare sau cainilor de paza folositi de serviciile de securitate.

6.9.Comertul ambulant si cersetoria

Comerciantilor ambulanti, vanzatorilor ocazionali, cersetorilor si vagabonzilor nu li se va permite accesul/sederea in cadrul Centrului Comercial si vor fi exclusi in mod sistematic de catre serviciile de securitate.

Art. 7. Utilizarea și funcționarea zonelor de serviciu

7.1. Reguli de acces (persoane autorizate)

În zonele de serviciu (parcarea destinată aprovizionării și livrărilor, coridoare, scări, spații de depozitare, lifturi de transport marfă, birouri administrative, etc) au acces doar Locatarii și Persoanele lor Autorizate, conform regulilor de acces stabilite de către Locator/Administratorul Centrului.

Fiecare Locatar al Centrului Comercial va comunica permanent Administratorului Centrului numele și datele de identificare ale Persoanelor sale Autorizate.

Accesul în zonele de serviciu va fi restricționat și controlat prin sisteme de acces cu cartele magnetice de proximitate, mijloace de supraveghere video, precum și prin alte măsuri ce pot fi adoptate de către Locator sau Administratorul Centrului, pentru creșterea gradului de securitate și reducerea riscurilor de producere a oricăror incidente.

7.2. Reguli de securitate (controlul bunurilor și al persoanelor)

Asupra tuturor persoanelor care utilizează oricare dintre zonele de serviciu, personalul de paza desemnat de către Locator/Administratorul Centrului poate efectua oricând controlul bunurilor introduse sau scoase din aceste zone, precum și, în cazuri justificate, controlul corporal.

7.3. Alte reguli

Fumatul este strict interzis în zonele de serviciu.

Toți Locatarii ale căror spații închiriate comunică direct în zonele de serviciu, vor afișa la loc vizibil pe ușile de acces în coridoarele de serviciu denumirea unității și a societății comerciale proprii, numele și datele de contact ale Persoanelor Autorizate (șef magazin, șefi ture, etc).

Art. 8. Utilizarea și funcționarea spațiilor tehnice

8.1. Reguli de acces (persoane autorizate)

În spațiile tehnice au acces doar reprezentanții serviciului de întreținere tehnică, ai furnizorilor de servicii de întreținere și revizie ale echipamentelor și instalațiilor din spațiile tehnice, conform regulilor de acces stabilite de către Locator/Administratorul Centrului.

Accesul în aceste zone va fi restricționat și controlat prin sisteme de acces cu cartele magnetice de proximitate, mijloace de supraveghere video, precum și prin alte măsuri ce pot fi adoptate de către Locator sau Administratorul Centrului, pentru creșterea gradului de securitate și reducerea riscurilor de producere a oricăror incidente.

8.2. Reguli de securitate (controlul bunurilor și al persoanelor)

Asupra tuturor persoanelor care au acces în spațiile tehnice, personalul de pază desemnat de către Locator/Administratorul Centrului poate efectua oricând controlul bunurilor introduse sau scoase din aceste zone, precum și, în cazuri justificate, controlul corporal.

Art. 9. Alte reguli privind folosinta Partilor Comune.

9.1. Siguranta si protectia impotriva incendiilor

Centrul Comercial este prevăzut cu dispozitive de semnalizare și combatere a incendiilor. Este absolut interzisă utilizarea necorespunzătoare sau deterioarea parțială sau totală a acestor dispozitive.

Locatorul nu va fi răspunzător pentru niciun accident datorat erorii, imprudenței, neglijenței sau relei credințe a utilizatorilor zonelor destinate accesului public.

Este interzisă închiderea, blocarea sau obstrucționarea parțială sau totală a ușilor de siguranță și a coridoarelor de ieșire de urgență sub sancțiunea îndepărtării imediate, fără notificare prealabilă și pe cheltuiala vinovatului, a tuturor obiectelor care blochează sau obstrucționează

accesul, a depozitării acestora pe cheltuiala vinovatului, precum și cu aplicarea oricăror altor sancțiuni prevăzute în Contractul de Închiriere și/ sau prezentul Regulament Intern.

Art. 10. Servicii

10.1. Serviciul de pază

Administratorul / Locatorul vor decide asupra metodelor si resurselor necesare in vederea asigurarii sigurantei si securitatii Centrului Comercial. Serviciul de pază asigură securitatea Partilor Comune ale Centrului Comercial, fara ca Locatorul sa aiba in sa atributii cu privire la paza bunurilor personale ale Locatarilor sau ale Persoanelor Autorizate ale acestora.

Serviciul de pază va fi asigurat în conformitate cu planul de pază avizat de către autoritățile competente.

Serviciul de pază supraveghează modul de respectare a prezentului Regulament Intern, luand masurile necesare in acest sens atunci cand este cazul.

Administratorul Centrului/Locatorul are dreptul de a pastra o copie a cheilor aferente fiecarui Spatiu din Centrul Comercial, intr-un dulap special conceput, la care accesul este limitat. Utilizarea cheilor de rezerva ale Spatiilor se va putea face numai in situatii de urgenta, pentru a preintampina un pericol privitor la siguranta Centrului Comercial sau a persoanelor sau pentru a inlatura/limita consecintele unui astfel de incident. Existenta Cheilor de rezerva in posesia Locatorului nu inlatura raspunderea Locatarilor, acestia asumandu-si in mod exclusiv si in totalitate raspunderea pentru toate si orice consecinte rezultate direct sau indirect din modalitatea de folosinta a Spatiilor sau din activitatea derulata de dansii in cadrul Centrului Comercial. Locatarii au obligatia de a-l informa pe Locator/Administratorul Centrului in legatura cu orice schimbari ale incuietorilor, iar in cazul unor astfel de schimbari, Locatarii vor furniza Administratorului/Locatorului un set din noile chei.

Locatarii nu vor instala nici un alt sistem de inchidere a Spatiilor fara acordul prealabil scris al Locatorului/ Administratorului. Locatarii vor asigura Locatorului/ Administratorului toate codurile privind accesul si dezactivarea codurilor pentru toate alarmele si sistemele de acces care protejeaza Spatiile.

10.2. Serviciul de curățenie

Activitățile de curățenie pentru Partile comune ale Centrului Comercial, sunt externalizate, fiind asigurate de către o companie specializată.

10.3. Serviciul de întreținere tehnică

Echipamentele și instalațiile proprietate a Locatorului sunt întreținute și verificate de o companie specializată, conform planului de întreținere anuală agreed de Locator

Serviciul de întreținere tehnică este asigurat pe durata întregului Program de funcționare a

Centrului Comercial. În afara acestui orar, este asigurată intervenția tehnică de urgență.

În situația în care, în Spațiile închiriate au loc defecțiuni tehnice sau alte probleme tehnice la echipamentele ce aparțin Locatorului dar care deservește Spațiile, Locatarii vor solicita asistența serviciului de întreținere tehnică (pentru constatarea cauzelor defecțiunii și luarea măsurilor necesare pentru limitarea consecințelor defecțiunilor) printr-o notificare scrisă adresată în timp util Locatorului/Administratorului Centrului. Pana la intervenția serviciului de întreținere tehnică al Locatorului, Locatarii sunt obligați să ia toate măsurile pentru a limita sau înlătura consecințele unor astfel de defecțiuni.

Fiecare Locatar va trebui să își desemneze un Reprezentant tehnic care să asigure comunicarea și relația cu Locatorului/Administratorul Centrului pe aspectele tehnice legate de folosința Spațiilor și va pune la dispoziția Locatorului/Administratorului Centrului datele de contact ale acestei Persoane. În absența unui astfel de Reprezentant special indicat de către Locatar, Reprezentantul tehnic va fi considerată persoana careia îi sunt adresate în mod curent comunicările și corespondența legată de derularea Contractului de închiriere.

10.4. Îndepărtarea deșeurilor

Locatarii vor utiliza pentru îndepărtarea deșeurilor proprii doar zonele de serviciu indicate de către Locator, cu excepția magazinelor care nu au acces direct la coridoare de serviciu; acestea din urmă vor putea organiza îndepărtarea deșeurilor proprii prin tranzitarea zonelor comune, pe cel mai scurt traseu către lifturile și scările de serviciu.

Îndepărtarea deșeurilor se va face doar în afara Programului de Funcționare și într-o asemenea manieră încât să nu afecteze/degradeze/distrugă/sau să aducă vreun fel de prejudiciu partilor/zonelor/spațiilor aparținând Centrului Comercial.

Depozitarea deșeurilor produse în Centrul Comercial este permisă doar în zonele și containerele special amenajate, delimitate și semnalizate. Locatarii vor proceda la îndepărtarea deșeurilor zilnice din Spații, prin aducerea lor în zonele și containerele special amenajate, în cel mult 30 de minute de la închiderea Programului de funcționare. Pana la îndepărtarea deșeurilor din Spații, Locatarii au obligația de a se asigura că depozitarea deșeurilor se face în spații care să corespundă reglementărilor legale aplicabile în materie. Cartoanele voluminoase și deșeurile vor fi împăturite înainte de depozitare sau anterior compactării, după caz. Deșeurile umede și resturile alimentare uscate vor fi depozitate în saci sigilați și depozitate în locurile special amenajate în acest sens, conform instrucțiunilor Locatorului/Administratorului Centrului. Hypermarketul, unitățile de dimensiune medie având o suprafață care depășește [400 m²] precum și Restaurantele vor efectua depozitarea și prelucrarea în propriile Spații, exceptând cazul în care Locatorul/Administratorul Centrului decide să pună la dispoziție zone suplimentare pentru depozitare.

Este interzisă arderea deșeurilor în clădirea sau pe terenul Centrului Comercial. Îndepărtarea deșeurilor speciale (care exced celor rezultate din natura curentă a activității comerciale a Locatarilor) sau neobișnuite (palete de lemn, cutii, containere, mobilă, deșeurii voluminoase rezultate din lucrări de construcții, schelărie, metale, moloz etc.) din Spații va fi efectuată pe răspunderea Locatarilor, pe propriile lor cheltuieli și în afara Centrului Comercial.

Nu se vor depozita în Centrul Comercial deșeurile toxice sau a deșeurilor care reprezintă un pericol pentru sănătate sau cauzează contaminarea. Locatorul/Administratorul Centrului va lua

măsuri mediate pentru îndepărtarea sau distrugerea acestora, conform cerințelor legii sau a procedurilor privind siguranța și va aplica penalități Locatarului care se face vinovat de nerespectarea acestei reguli.

Utilizarea cărucioarelor pentru cumpărături în scopul transportării gunoaielor și deșeurilor este strict interzisă.

10.5. Deratizarea și dezinsecția

Administratorul Centrului va asigura trimestrial, precum și ocazional, dacă este necesar, printr-o terță companie specializată, acțiuni de deratizare, dezinsecție și dezinsecție în zonele comune, spații de servicii și tehnice.

Toți Locatarii vor fi în prealabil notificați cu privire la data, ora și durata fiecărei acțiuni, precum și cu privire la datele de contact și oferta comercială a furnizorului ales de Locator, cu cel puțin 15 (cincisprezece) zile în avans.

Toți Locatarii sunt obligați să asigure în Spațiile închiriate, la data și ora notificate de către Locator/Administratorul Centrului, acțiuni similare de deratizare, dezinsecție și dezinsecție, în așa fel încât Acțiunea de deratizare și dezinsecție să fie realizată în mod eficient și concomitent în tot Centrul Comercial. Locatarii pot apela la serviciile furnizorului ales de Locator sau pot angaja terțe companii pentru a efectua deratizarea și dezinsecția în propriile spații, suportând în oricare dintre aceste două cazuri costurile aferente acțiunilor efectuate.

10.6. Alte servicii și utilități

Locatorul/Administratorul Centrului poate asigura și alte servicii aferente zonelor comune, spațiilor tehnice și de serviciu, după cum este necesar pentru o bună și legală funcționare a Centrului Comercial și în limita bugetului de servicii colectat din contribuțiile lunare ale Locatarilor, sau, după caz, în limita bugetului de servicii aprobat de către Locator.

Utilitățile furnizate în Spațiile închiriate (energie electrică, apă, încălzire) vor fi achitate de către Locatari pe baza citirilor lunare de contoare, sau acolo unde nu sunt instalate contoare, în sistem paușal.

Locatarii sunt obligați să își desemneze în scris Persoanele Autorizate care să participe lunar, împreună cu Administratorul Centrului, la citirea contoarelor de utilități.

SECȚIUNEA III REGULI DE UTILIZAREA ȘI FUNCȚIONARE A SPAȚIILOR INCHIRIATE

Art. 11. Reguli generale

Activitățile Locatarilor se vor desfășura în așa manieră încât să nu cauzeze daune/prejudicii/perturbari în activitatea celorlalți Locatari, în activitatea Centrului Comercial sau unor terțe persoane. Locatarii vor gestiona pe propriile cheltuieli și vor răspunde în totalitate și în mod exclusiv pentru orice situație litigioasă creată, pentru orice plângere sau pretenție îndreptată împotriva lor, exonerând pe Proprietar de orice răspundere pentru daunele/prejudiciile de orice natură rezultate în mod direct sau indirect din faptele Locatarilor și a Persoanelor Autorizate ale acestora, precum și din activitatea desfășurată de aceștia în incinta Centrului Comercial.

Locatarii vor desfășura numai acele activități autorizate prin Contractul de închiriere ca "Activitățile comerciale ale Locatarului". Nicio modificare, extindere sau schimbare a Activităților comerciale ale Locatarului sau ale Spațiilor nu va fi permisă fără aprobarea scrisă anterioară a Proprietarului.

Locatarii răspund de asigurarea echipării și aprovizionării corespunzătoare și complete a Spațiilor cu mărfuri sau bunuri adecvate și suficiente pentru derularea Activităților comerciale ale Locatarilor.

Locatarii au obligația de a asigura deschiderea către public a Spațiilor, în mod continuu în timpul Programului de Funcționare.

În timpul Programului de Funcționare, Spațiile vor fi luminate în mod corespunzător, vor fi încălzite și aerisite corespunzător, iar vitrinele și denumirile comerciale vor fi amenajate într-un mod vizibil și se vor menține luminate în permanență în timpul Programului de Funcționare.

Cu excepția Hypermarketului, orice vânzare de proporții mai mari, lichidări de stocuri sau vânzări de bunuri de sezon vor fi supuse aprobării prealabile scrise a Locatorului/ Administratorului Galeriei Comerciale, cu excepția activităților comune ale Locatarilor desfășurate cu aprobarea Locatorului/Administratorului. Fără a aduce atingere prevederilor prezentului paragraf, Hypermarketul este autorizat să organizeze activități de natură comercială în baza propriei sale organizări și practici.

Amplasarea de afișe sau semne de genul: „Reducere”, „Oferte de tip «Cross Price»” sau „Returnare” în cadrul vitrinelor Spațiilor va fi supusă în toate cazurile aprobării prealabile scrise din partea Administratorului Galeriei Comerciale.

Locatarii răspund în mod exclusiv de derularea activităților comerciale în Spații în conformitate cu legile, regulamentele și practica comună de afaceri aplicabilă.

Locatarii:

- (d) nu vor folosi Spațiile pentru activități zgomotoase, periculoase, ilegale sau imorale, și nu vor permite ca Spațiile să fie utilizate pentru cazarea/sederea/locuirea temporară sau permanentă a vreunei persoane. Exceptând derogările exprese date de Locator potrivit prezentului Regulament, Spațiile nu vor fi ocupate/folosite pe timpul nopții.
- (e) nu vor ține nicio întrunire politică sau publică, un vor efectua niciun fel de licitație cu vânzare în Spații;
- (f) vor evita orice acțiune care ar putea crea perturbări, cauza daune sau inconveniente ocupanților, utilizatorilor, operatorilor, Locatarilor și Locatorului.

- (g) vor obtine si vor mentine pe toata durata derularii Contractului, toate autorizarile, licentele, permisele si avizele necesare pentru desfasurarea activitatii lor in acord cu regulile si normele comerciale aplicabile.
- (h) vor mentine Spațiile într-o stare tehnica ce corespunde cu reglementările legale general valabile aplicabile pe teritoriul României, luând toate masurile necesare pentru a asigura verificarea periodica si mentenanta echipamentelor si instalatiilor tehnice individuale montate in Spatii, sau care deservesc Spatiile.

Locatarii vor respecta pe toata durata existentei lor in incinta Centrului Comercial, normele si reglementarile privitoare la sănătate și siguranța. Toate lucrările si operatiunile necesare pentru respectarea si implementarea acestor norme in activitatea desfasurata in Centrul Comercial sunt in responsabilitatea exclusivă a Locatarilor si vor fi efectuate pe propia lor cheltuiala. In masura in care Locatorul/Administratorul Centrului va pune in vedere Locatarilor implementarea si respectarea in activitatea lor a normelor privind sanatatea si siguranta, Locatarii se vor conforma imediat, pe propia cheltuiala si raspundere.

Locatarii vor permite accesul si vor coopera in vederea efectuării oricarei inspecții cerute de Locator/Administrator sau de organe de control abilitate, pentru a verifica instalațiile si echipamentele tehnice individuale ale Locatarilor.

Locatarii răspund în exclusivitate de luarea tuturor măsurilor necesare in vederea obținerii licențelor, avizelor si permiselor necesare din partea autoritatilor relevante pentru difuzarea/folosirea operelor muzicale in interiorul Spatiilor.

In legatura cu propriile Spatii, Locatarii vor suporta raspunderea si costurile tuturor lucrarilor ce trebuie efectuate in baza unui act administrativ sau a unei noi legi, fara a avea dreptul de a solicita nici un fel de despagubire sau compensare din partea Locatorului sau sa faca orice fel de alte plangeri catre Locator.

Locatarul are obligatia de a asigura intretinerea curenta si permanenta a echipamentelor proprii instalate in Spatiu, sau care deservesc Spatiul (cum ar fi, HVAC, extinctoare fum, iluminat, separatoare grasimi, sanitare etc). In caz de nerespectare a prezentei obligatii, Locatorul il va Notifica pe Locatar punandu-i in vedere un termen pentru aducerea la indeplinire a prezentei obligatii.

Daca Locatarul astfel notificat nu da curs solicitarii Locatorului in termenul stabilit de Locator (care nu va depasi 5 zile calendaristice si care va fi stabilit in functie de urgenta situatiei ce se cere a fi remediata), Locatorul are dreptul de a proceda el insusi la efectuarea lucrarilor, pe cheltuiala Locatarului, fără vreo alta formalitate sau decizia unei instanțe judecătorești. Locatarul se obliga sa permita accesul Locatorului in Spatiu pentru efectuarea acestor lucrari si sa achite costul acestor lucrari, pe baza devizului comunicat de Locator. Plata se va efectua in termen de 7 zile de la comunicarea devizului, suma prevazuta in deviz fiind acceptata de Locatar ca certa lichida si exigibila, acesta renuntand la orice obiectiuni cu privire la aceasta suma. Pentru evitarea oricarui dubiu, efectuarea lucrarilor de catre Locator pe seama Locatarului reprezinta doar o optiune a Locatorului, iar nu o obligatie a acestuia, iar acest lucru nu il va exonera pe Locatar de la plata penalitatilor pentru nerespectarea obligatiei de intretinerea curenta si permanenta a echipamentelor, penalitati care se vor calcula pana la momentul finalizarii lucrarilor (de catre Locatar sau Locator, dupa caz) .

Locatorul nu va raspunde fata de Locatari si nu vapoate fi obligat la plata niciunei daune, compensatii etc, daca orice Spatii situate in Centrul Comercial, care vor ramane neocupate sau

inchise din orice cauza si pentru orice perioada.

Art. 12. Aspectul și întreținerea fațadelor Spațiilor

Orice actiune a Locatarilor care afecteaza/influenteaza/modifica aspectul Părților Comune din Centrul Comercial dsau care afecteaz/modifica aspectul exterior al Spațiilor, va necesita aprobarea scrisă anterioară a Locatorului/Administratorului.

Fără a se limita la caracterul general al celor prezentate anterior, Locatarii:

- (i) nu vor utiliza postere, bannere publicitare sau orice alte inscripții si obiecte în vitrinele magazinelor sau pe fațada Centrului Comercial fără obținerea aprobării scrise anterioare a Locatorului; o astfel de aprobare poate fi revocată oricând, dacă nu este acordată pe o perioadă determinată;
- (j) vor obține aprobarea scrisă anterioară a Locatorului pentru orice denumiri/inscriptii/obiecte pentru design-ul unor astfel de denumiri, inscriptii, daca sunt de natura sa creeze confuzii, sau sa afecteze in orice fel design-ului estetic general al Centrului Comercial, fie prin natura, dimensiunea sau plasarea acestora. Refuzul din partea Locatorului nu va da nastere la compensatii sau pretentii de orice natura din partea Locatarilor.

Pentru a păstra armonia generală in organizarea estetică a Centrului Comercial siglele/inscriptiile/insemnele de orice natura folosite de Locatari la fatada Spațiilor, sau in vitrinele de la fatata, necesita aprobarea scrisă anterioară a Locatorului, în legătură cu amplasarea, dimensiunea, materialul și culoarea acestora.

Se interzice Locatarilor să amplaseze orice însemne/indicatii/sigle/obiecte sau alte asemenea, ale propriilor magazine, Spatii, pe fațada Centrului Comercial sau in Partile Comune ale acestuia, fără acordul scris și prealabil al Locatorului. Instalarea/amplasarea oricăror însemne/indicatii/sigle aprobate anterior de catre Locator, va fi efectuata pe cheltuiala, riscul si raspunderea exclusiva a Locatarilor, acestia suportand si orice consecinte rezultate din folosirea respectivelor marci/indicatii/sigle.

Se interzice Locatarilor să amplaseze reclame/marci/inscriptii/obiecte etc, pe fatada Spațiilor prin care se promovează direct sau indirect activități/servicii aflate in concurență cu cele ale Locatorului.

Orice semn aflat in interiorul Spatiului, care este vizibil din exteriorul acestuia va fi aprobat de Locator, proiectat si executat in conformitate cu Specificatiile Tehnice.

Art. 13. Funcționarea serviciilor în Spații

13.1. Utilități

Chiriașii sunt pe deplin raspunzatori de încheierea/respectarea/ derularea contractelor relevante pentru furnizarea de utilități in Spatii, altele decat cele care vor fi furnizate prin intermediul

Locatorului.

Orice dispozitiv/echipament/măsura luată de către Locatar care are sau poate avea ca efect creșterea consumului de energie electrică în Spațiu, va fi aprobată în scris în prealabil de către Locatar (din considerente de ordin tehnic în legătură cu capacitatea instalațiilor electrice și de răcire).

13.2. Curățenia

Locatarii vor păstra curățenia și ordinea în Spații, și vor asigura mentenanța și curățarea sistematică a însemnelor, accesoriilor, echipamentelor, vitrinelor și a obiectelor expuse în vitrina. Operațiunile de întreținere nu se vor efectua pe timpul Programului de Funcționare.

În incinta Spațiilor, Locatarii sunt liberi să aleagă societatea care să efectueze curățenia, la propria lor discreție, cu condiția ca acea societate să fie înregistrată corespunzător, iar angajații săi să respecte prezentul Regulament Intern.

13.3. Paza în Spații

Locatorul nu răspunde de protecția Spațiilor, a persoanelor și a bunurilor din Spații contra furtului, distrugerii, acțiunilor de vandalism și violență. Locatarii sunt obligați să își ia propriile măsuri de siguranță și de securitate pentru prevenirea unor astfel de incidente, respectând prezentul Regulament Intern.

Locatarii vor fi responsabili pentru protecția efectivă a Spațiilor pe care le închiriază împotriva patrunderii fără drept sau furtului, fie că se desfășoară în timpul și/sau în afara Programului de Funcționare.

Locatarii sunt responsabili pentru blocarea accesului din exterior la Spații (dacă este cazul) și a fatadelor, precum și pentru protejarea Spațiilor împotriva furtului. În acest sens, Locatarii sunt obligați să prevadă Spațiile cu sisteme eficiente antiefracție, care să asigure avertizarea și intervenția rapidă în cazul apariției unor incidente.

Locatarii nu vor împiedica serviciul de securitate al Locatorului în a-și îndeplini atribuțiile în special în cadrul Partilor Comune.

Locatarii sunt obligați ca în termen de 3 zile lucrătoare de la încheierea Contractelor privitoare la servicii de pază și securitate în Spații, să comunice Locatorului denumirea și datele de identificare ale companiei care asigură aceste servicii pentru Spațiu.

13.4 Climatizarea

Spațiile Locatarilor vor fi încălzite și/sau răcite în timpul Programului de Funcționare.

Locatarii sunt responsabili să instaleze și să opereze, în Spațiul respectiv, instalațiile de aer condiționat (AC) și de încălzire, cel mai târziu la Data Inaugurării, în conformitate cu prevederile Contractului de Închiriere relevant și ale Specificațiilor Tehnice. Pe cale de consecință, următoarele reguli sunt aplicabile pentru oricare și toate Spațiile, dar nu vor fi aplicabile cu referire la celelalte suprafețe:

- Instalarea, operarea și întreținerea sistemului AC, în special în ceea ce privește setarea și

reglarea acestuia sunt obligatorii. Pe cale de consecință, Locatarii sunt obligați să încheie contracte de întreținere cu societăți competente sau cu societăți avizate de furnizorii de echipamente, contracte ce vor fi întocmite în mod corespunzător și vor include toate lucrările necesare.

- Filtrele AC trebuie să fie curățate și schimbate în mod regulat, la intervale de cel puțin două luni și echipamentul va fi inspectat și întreținut cel puțin o dată pe an.
- Orice modificări în amenajarea interioară a unei camere sau instalații care ar putea interfera în echilibrul termic al Galeriei Comerciale/Centrului Comercial va fi condiționată de acordul prealabil scris al Locatarului și, în cazul în care sunt produse daune instalațiilor și echipamentelor comune din Galeria Comercială/Centrul Comercial, Locatarul poate solicita rambursarea costurilor de către Locatari.
- Se interzice în mod expres lăsarea deschisă a ușilor exterioare ale Spațiilor în așa fel încât aerul să circule din exterior spre interiorul Galeriei Comerciale/Centrului Comercial, cu excepția duratei de aprovizionare cu marfa.

Pe durata Orarului de Funcționare, Locatarii vor instala sisteme corespunzătoare pentru a menține temperatura Spațiilor acestora la același nivel cu temperatura Galeriei Comerciale/Centrului Comercial.

În afara Programului de Funcționare, temperatura Spațiilor va fi în orice moment menținută la nivelul „dezghețului” („frost free”).

Administratorul Galeriei Comerciale va avea dreptul de a solicita Locatarilor proba inspecțiilor și verificărilor (jurnalul inspecțiilor, facturi, etc.) și să verifice dacă instalațiile în fiecare Spațiu sunt în stare bună de funcționare.

În cazul unei modificări a sistemului AC într-un anumit Spațiu, Locatarul va informa Locatarul/Administratorul, care va aviza tehnic orice echipament tehnic sau schimbare care poate interfera cu sistemul general de AC al Galeriei Comerciale/Centrului Comercial sau care nu corespunde Specificațiilor Tehnice.

13.5. Îndepărtarea deșeurilor

Fiecare Locatar are obligația de a îndepărta deșeurile rezultate din activitatea desfășurată în incinta Centrului Comercial. Prevederile art. 10.4 din prezentul Regulament se vor aplica în mod corespunzător.

Fiecare Locatar, în funcție de specificul activității sale, are obligația de a respecta toate prevederile legale în materie de protecția mediului, de a face demersurile și de a lua toate măsurile necesare care să asigure respectarea acestor prevederi. Locatarul este exonerat de răspundere în cazul în care Locatarii, prin activitatea lor, aduc atingere normelor privind protecția mediului și colectarea deșeurilor. Locatarii au obligația de a plăti Locatarului orice daune, costuri, amenzi, sancțiuni, prejudicii de orice natură suferite ca urmare a nerespectării de către Locatari a obligațiilor ce le revin din punct de vedere al protecției mediului.

13.6. Rețele și conducte

Este interzisă deversarea de produse poluante, corozive, inflamabile, acide sau alte materiale periculoase în conductele de canalizare, iar în general este interzisă depozitarea oricărui deșeurii care ar putea determina blocarea sau distrugerea conductelor.

Restaurantele vor deversa lichide și deșeurii care au la bază uleiuri, doar în anumite conducte de canalizare care sunt dotate cu separatoare de grăsimi.

Cerințe speciale pot fi impuse în mod rezonabil de către Locatar sau de către Administratorul Centrului la anumite intervale de timp, în legătură cu apele uzate sau deșeurile rezultate din activități precum procesarea, ateliere foto etc.

13.7. Nivelul sunetului/zgomotului și instalațiile

Locatarii au obligația de a asigura izolarea fonică a Spațiilor, în așa fel încât nivelul de zgomot din Spații să nu tulbure ceilalți Locatari sau clienții Centrului Comercial.

Locatarii vor dota Spațiile lor cu instalații de sunet/zgomot. Nivelul sunetului/zgomotului acestor instalații private nu va afecta Spațiile vecine sau clienții Centrului Comercial. Locatarii nu vor utiliza niciun fel de difuzor sau alte modalități de difuzare a sunetului care pot fi auzite din afara Spațiilor pe care le utilizează, și nici nu vor utiliza instalații sau aparatură electrică sau orice alte dispozitive care ar putea interfera cu recepția radio sau de televiziune, fără a modifica acele dispozitive sau aparate în vederea prevenirii interferenței cu elementele de natură electronică ale altor Spații.

Locatorul poate utiliza în cadrul Partilor Comune sistemul de sunet pe care îl deține în vederea promovării bunurilor și serviciilor care sunt disponibile în cadrul Centrului Comercial.

13.8. Utilizarea undelor de frecvență și a sistemelor de telecomunicații

Locatarii sunt responsabili în mod exclusiv pentru luarea tuturor măsurilor necesare și pentru obținerea de la autoritatea competentă a unei licențe exclusive precum și pentru identificarea undelor de frecvență care le vor fi alocate. De asemenea, Locatarii sunt responsabili pentru instalarea și întreținerea sistemului lor de telecomunicații (Internet, rețele speciale sau securizate, satelit etc.). Instalarea unui asemenea echipament în cadrul Partilor Comune (inclusiv pe acoperiș) și/sau în cadrul Partilor Comune este supusă autorizării speciale din partea Locatorului.

Art. 14. Lucrări și reparații în Spații

Locatarii nu vor avea dreptul de a efectua nicio altă lucrare în Spațiu în afara celor indicate în Specificațiile Tehnice, dacă nu au obținut în prealabil acordul scris din partea Locatorului. Acest acord poate fi refuzat în cazul în care Lucrările Locatorului nu sunt în concordanță cu politica generală a Locatorului cu privire la Centrul Comercial și/sau în conformitate cu regulile și reglementările aplicabile.

În situația în care, din cauza schimbărilor legislației și reglementărilor locale, Lucrări ale

Locatarului de natura speciala trebuie sa fie efectuate in vederea conformarii cu cerintele noilor legi/reglementari, Locatarii vor efectua asemenea lucrari pe cheltuiala proprie si in cea mai scurta perioada de timp posibila.

Indiferent de natura activităților derulate/efectuate de Locatari in Spatiu, acestia vor suporta in exclusivitate toate costurile legate de intretinerea si reparațiile necesare mentinerii Spațiilor in stare corespunzatoare.

Locatarii au obligatia de a obtine toate autorizațiile/permisele si aprobarile necesare în vederea efectuării de lucrari in Spatiu. Lucrările vor fi executate cu respectarea tuturor legilor și regulamentelor aplicabile (inclusiv in materia de protectie si securitate), precum si cu respectarea Specificațiilor Tehnice si Instructiunilor Locatorului.

Pentru orice Lucrare efectuata in Spatiu, Locatarul se obliga sa puna la dispozitia Locatorului planuri, planșe și specificații in formatul si numarul de exemplare solicitat de catre Locator, acestea necesitand a fi aprobate de Locator in vederea inceperii executarii Lucrarilor.

Din motive de siguranță, Lucrările la conductele de gaze și Lucrările de racorduri electrice se vor efectua de către Locatar numai cu aprobarea scrisă anterioară a Locatorului și numai sub controlul Locatorului/Administratorului Centrului.

Lucrările care modifică instalația generala de detectare si de siguranta impotriva incendiilor vor fi efectuate doar de Locator.

Orice lucrari care afectează Părțile Comune, instalația de siguranță contra incendiilor sau instalațiile comune de aer condiționat și de încălzire si care sunt determinate de modificări solicitate de un Locatar sau de lucrari ale acestuia, in masura in care sunt aprobate de Locator, vor fi efectuate pe cheltuiala exclusiva a Locatarului respectiv.

In vederea efectuării anumitor lucrari (de exemplu: instalarea echipamentului de stingere a incendiilor, perforarea fatadei sau hidroizolatie, etc.), care ar putea afecta garantia aplicabila pentru oricare dintre Lucrarile Locatorului, Locatorul poate impune Locatarilor sa incheie contracte de antrepriza cu anumite societati desemnate de catre Locator/Administrator. In aceasta situatie Locatarii au dreptul de a negocia cu firma desemnata valoarea tarifelor, acestea fiind suportate in mod exclusiv de catre Locatarul care initiaza/solicita respectivele Lucrari.

Chiriasii sunt raspunzatori pentru proiectarea instalatiilor HVAC (caldura, ventilatie, aer conditionat), proiectarea si montarea perdelei inferioare de sprinklere, a sistemului de detectie a incendiilor, si se obliga sa execute aceste lucrari cu antreprenorii prezenti in santier angajati ai Locatorului, care executa sistemele similare pe celelalte zone ale Centrului comercial

Orice antena separata si exterioara pentru radio, televiziune sau telefonie, precum si orice antena parabolica poate fi instalata in exteriorul Spatiilor, cu conditia obtinerii acordului prealabil scris al Locatorului. Oricare si toate echipamentele de natura privata instalate intr-una dintre Partile Comune (inclusiv pe acoperis) vor necesita acordul scris al Locatorului.

Lucrarile de amenajare/reparatii/modificare vor fi efectuate in concordanta cu reglementarile in vigoare, cu instructiunile Locatorului si respectand prevederile Contractului de inchiriere si Specificatiile tehnice aplicabile. Elementele de delimitare a acestor lucrari vor fi aprobate de Locator si vor fi organizate pe cheltuiala Locatarilor, pe intreaga suprafata si inaltime a Spatiilor sau a oricarei parti a acestora in care au loc Lucrari ale Locatarului. Materialele din care vor fi compuse elementele de delimitare vor fi curate sau vopsite si nu vor permite ca zgomotele sau praful sa afecteze activitatile desfasurate in Centrul Comercial si in alte Spatii. De asemenea,

materialul din care sunt confectionate aceste elemente de delimitare va fi in concordanta cu aspectul general al Centrului Comercial.

Locatarii sunt indreptatiti sa utilizeze suprafata elementelor de delimitare in vederea lipirii sau afisarii oricaror afise, decoratiuni, simboluri etc., cu conditia ca asemenea elemente sa contribuie la promovarea activitatilor lor si/sau la promovarea Centrului comercial

Supraîncărcare. In baza Contractului de Inchiriere relevant si a Specificatiilor Tehnice, orice obiect care cantareste mai mult decat limita de incarcare stabilita [in cadrul documentatiei tehnice pentru respectivele Spatii] pentru podele sau pereti, trebuie sa fie amplasat si/sau depozitat pe podele sau agatat pe pereti astfel incat sa nu afecteze rezistenta zidurilor si a podelelor si in vederea prevenirii producerii daunelor sau distrugerii peretilor sau tavanelor.

In consecinta, este interzisa amplasarea sau lipirea oricaror obiecte grele pe peretii de partitionare dintre Spatii, cu exceptia peretilor de suport, totusi, sub conditia ca greutatea acestor obiecte sa nu depaseasca jumatate din greutatea care poate fi suportata de catre peretii despartitori dintre Spatii.

Art. 15. Măsurile de securitate, siguranță și protecție împotriva incendiilor în Spații

Locatarii vor răspunde de funcționarea echipamentului de protecție contra incendiilor, a sistemului de detectare a incendiilor, a rețelelor de aspersoare și extingtoare portabile instalate de în Spații.

Locatarii vor permite accesul si vor coopera cu Locatorul in vederea asigurarii inspecțiilor și vizitelor pentru verificarea modului de întreținere a instalațiilor de curent electric, a rețelelor comune proprii care deservește Spațiile.

Locatarii vor lua masurile necesare pentru ca usile/ ieșirile de urgență sa nu fie obstructionate si pentru ca echipamentul de combatere a incendiilor (detectoarele de fum, capetele aspersoarelor, etc.) sa fie mentinut in permanenta stare de functionare. Locatarul din a carui vina/neglijenta, a fost cauzata obstructia sau deteriorarea va fi ținut răspunzător pentru toate consecințele, pierderile, prejudiciile de orice natura cauzate Locatorului, celorlalti Locatari sau tertelor persoane.

Prezentul Regulament Intern poate fi modificat oricând ținând cont de nevoile serviciilor de siguranță, modificarile fiind aduse la cunostinta Locatarilor si devenind obligatorii pentru acestia din momentul aducerii la cunostinta.

Administratorul Centrului va afișa în Părțile Comune iar Locatarii vor afișa în interiorul Spațiilor lor, astfel de reguli de siguranță, planuri și hărți cu ieșirile de urgență necesare pentru luarea masurilor de siguranță publică in caz de incendiu.

Locatarii sunt responsabili pentru a asigura in interiorul Spatiilor instalarea echipamentului special conectat la rețeaua generala de protectie impotriva incendiilor, la extingtoare portabile si, in cazul tavanelor false din Spatii, la sprinklere suplimentare si la sistemul de detectare a incendiilor, in conformitate cu Specificatiile Tehnice si cu actele administrative adoptate de autoritatile competente in domeniu.

In cazul in care Locatarii vor instala in Spatiile aferente orice sistem suplimentar de sprinklere sau orice hidranti sigilati, acestia se vor asigura ca echipamentul este sigilat si pregatit pentru folosire, conectat la sistemul principal si accesibil personalului raspunzator cu paza intregului Centru.

In functie de tipul amenajarii interioare (tavane false, bucatarie, etc.) si de domeniul de activitate, Locatarii vor instala retele secundare conectate la sistemul principal. Aceste lucrari de prevenire a incendiilor vor fi realizate numai de prestatori desemnati sau aprobati de Locator, pe cheltuiala Locatarilor.

Locatarii vor asigura existenta de extingtoare portabile de foc, și, dacă este necesar, hidranți sigilați, alarme de incendiu și alte instalații potrivit cerintelor legale si ordinelor date de autoritatile care răspund de protecția contra incendiilor, precum si potrivit instructiunilor date de Locator. Extingtoarele de foc portabile trebuie să fie întotdeauna ușor accesibile și plasate în locuri vizibile. Locatarii vor suporta costurile în legătură cu întreținerea acestora și vor răspunde de functionarea si mentenanta echipamentelor si a extingtoarelor pe întreaga durata a ocuparii Spatiilor.

Aducerea în Centrul Comercial sau păstrarea în Spații a oricăror mărfuri care ar putea cauza risc de incendiu sau explozie (canistre de benzină, rezervoare de gaze inflamabile, explozive, muniții, etc.) este strict interzisă.

Locatorul are dreptul de a controla interiorul Spațiilor sau de a asigura controlul acestora de către un expert (inclusiv a tuturor părților, care nu sunt accesibile publicului) in scopul de a verifica respectare obligatiilor prevazute de prezentul Reagulament in materie de siguranta si protectie impotriva incendiilor.

Art. 16. Inventarierea

Organizarea de catre Locatari a inventarierii anuale sau ocazionale se face doar cu acordul prealabil al Administratorului Centrului, în zilele și intervalele orare stabilite de comun acord.

Art. 17. Personalul magazinelor

Locatarii vor informa Locatorul/Administratorul despre orele la care sau după care personalul Locatarului intră în Spații pentru a pregăti deschiderea.

Fiecare Locatar va da numele, functia, adresa, numărul de telefon și fotografiile Persoanelor sale Autorizate care lucrează în Centrul Comercial. Pentru fiecare magazin, Locatarii vor desemna o persoană cu răspundere, care va fi prezentă permanent în Centrul Comercial sau poate fi găsită permanent pentru a trata urgențele sau cazurile de necesitate imediată.

În interiorul Programului de Funcționare, angajații Locatarilor trebuie să aibă un aspect agreabil si un comportament decent și politicos in relațiile cu clienții, publicul și alți ocupanți din Centrul Comercial, trebuie să fie aibă.

Art. 18. Alte reguli

Locatarilor le va fi permis, in timpul Programului de Functionare, sa ilumineze ferestrele Spatiului si toate portiunile Spatiilor aferente care sunt vizibile direct dinspre Partile si/sau Suprafetele Comune. Locatorul poate solicita, de asemenea, iluminarea ferestrelor Spatiului sau a semnelor vizibile din exteriorul Centrului Comercial pe timpul noptii sau la anumite intervale de timp.

Locatarii vor lua toate masurile necesare pentru a preveni emanarea de mirosuri neplacute din Spatiu. Este interzisa aducerea in Spatiu a oricaror materiale periculoase, nocive, neplacute, care degajeaza mirosuri neplacute sau care sunt inflamabile, ce sunt interzise in baza regulilor si prevederilor generale, a regulamentelor de sanatate si de practica companiilor de asigurare.

Prepararea mancarii in interiorul Spatiului este permisa numai in cadrul Spatiilor stabilite in acest scop de Locator (i.e. restaurante si activitati de alimentatie) asa cum acest lucru este prevazut in baza Contractului de Inchiriere relevant sau in anumite spatii din interiorul Hypermarket-ului.

SECTIUNEA IV

PROCEDURI PENTRU SITUATII DE URGENȚĂ

Art. 19. Definiție și obligația de sesizare

Prin situații de urgență, se înțelege acele situații în care sunt amenințate sau afectate viața, securitatea sau integritatea persoanelor, a bunurilor, echipamentelor sau clădirii. În cazul în care orice persoană aflată în incinta Centrului Comercial, sesizează o situație de urgență, aceasta este obligată să aducă imediat la cunoștiința echipei de management și a serviciului de pază împrejurările și locația în care s-a constatat situația respectivă.

Art. 20. Procedura în caz de incendiu

În cazul în care se constată pericol de incediu sau declanșarea unui incendiu în incinta Centrului Comercial, este obligatorie respectarea următoarei proceduri:

- se va anunța imediat situația persoanelor aflate în zona respectivă, pentru inițierea procedurilor de intervenție, respectiv de localizare și stingere a incendiului cu ajutorul primelor mijloace de intervenție disponibile la locație (extinctoare);
- se va anunța imediat echipa de management și serviciul de pază, fie telefonic, fie prin

activarea butoanelor de alarma;

- la declanșarea alarmei de incendiu, toate persoanele aflate în zona de declanșare a alarmei vor opri imediat orice alta activitate și se vor îndrepta către cea mai apropiată cale de evacuare de urgență;
- la declanșarea alarmei de incendiu, persoanele cu atribuții privind stingerea incendiilor și evacuare, vor îndruma persoanele aflate la etaj către căile de evacuare de urgență (scări), către parter, până la zonele exterioare de evacuare. Este interzisă utilizarea lifturilor de marfă sau de persoane pentru evacuarea în caz de incendiu;
- persoanele cu atribuții privind prima intervenție pentru stingerea incendiilor vor folosi extintoarele pentru a localiza și stinge incendiul (îndreptând jetul către baza focului);
- în cazul în care prima intervenție ramane fără efect, se va dispune evacuarea toatăa a zonei și se va utiliza sistemul automat de stingere a incendiilor, echipa de intervenție a Centrului Comercial, precum și alte mijloace pentru cazuri extreme (intervenția pompierilor militari, etc) pentru localizarea și stingerea acestuia;
- se va părăsi imediat clărea, utilizând căile de evacuare de urgență;
- pe perioada intervenției este interzis accesul în clădire, până la finalizarea acesteia, sau până la momentul în care echipa de pompieri sau Administratorul Centrului acordă permisiunea de acces.

Administratorul Centrului va organiza semestrial exerciții de evacuare și intervenție în caz de incendiu, pentru exersarea procedurilor specifice și pentru a asigura o reacție organizată și controlată în cazuri reale de urgență.

Art. 21. Procedura în caz de cutremur (major)

În cazul producerii unui cutremur, se recomandă următoarele măsuri de precauție:

- nu se vor utiliza lifturile de persoane sau de marfă, scările sau benzile rulante în timpul sau ulterior producerii unui cutremur, chiar dacă acestea sunt în continuare alimentate și funcționabile;
- imediat după încetarea cutremurului, Locatarii vor lua măsuri pentru evacuarea personalului propriu, conform procedurilor de evacuare, cunoscut fiind că doar instalațiile de siguranță vor funcționa;
- procedurile de evacuare se vor desfășura în liniște și cu calm, pentru ca echipa de prim ajutor a Centrului Comercial să poată identifica și asista persoanele rănite, iar apelurile de ajutor să fie auzite;
- în zona de evacuare, reprezentanții Locatarilor se vor asigura că întreg personalul propriu a fost evacuat și va anunța imediat Administratorul Centrului dacă este sesizată lipsa unui sau a mai multor angajați.
- datorită faptului că de obicei, cutremurele sunt urmate de replici, se impune o evacuare rapidă; în acest scop, se recomandă lăsarea bagajelor de mână, a pantofilor cu toc, sau a

altor obiecte care pot încetini sau îngreuna evacuarea.

- se va evita orice contact cu linii electrice, conexiuni electrice sau obiecte alimentate electric;
- se va evita utilizarea telefoanelor în alte scopuri decât acelea de apelare pentru ajutor, raportarea urgențelor medicale, a incendiilor sau a altor urgențe, sau pentru desfășurarea unor servicii esențiale;
- nu se vor utiliza toaletele până nu se va asigura că țevile de alimentare cu apă și de scurgere nu sunt rupte;
- se vor îndepărta eventualele scurgeri de combustibil sau de substanțe chimice;
- accesul în sau în jurul Centrului Comercial sa va efectua cu mare atenție, pentru evitarea eventualelor prăbușiri ale elementelor de construcție, scurgeri de gaze sau de apă, spargerilor de geamuri, etc.

Art. 22. Procedura în caz de amenințare cu bombă

În cazul unei amenințări cu bombă, persoanele care au luat la cunoștiință despre această situație sunt obligate să anunțe imediat Administratorul Centrului.

Administratorul Centrului va dispune evacuarea imediată a Centrului Comercial.

Reprezentanții Locatarilor se vor asigura că întreg personalul propriu este evacuat și prezent la locul evacuării și va anunța imediat Administratorul Centrului dacă este sesizată lipsa unui sau a mai multor angajați.

Imediat cum se constată evacuarea totală a Centrului Comercial, Administratorul Centrului va încuia toate intrările în Centru, până la sosirea forțelor de ordine și de intervenție specializată.

Accesul în clădire va fi permis doar în momentul în care forțele de ordine anunță înlăturarea pericolului.

Art. 23. Procedura în caz de luare de ostatici, jaf armat, furt sau intrare prin efracție

În caz de jaf armat sau luare de ostatici în Centrul Comercial, Locatarii nu se vor implica direct și nu vor părăsi Spațiile închiriate până la momentul la care serviciul de pază va anunța înlăturarea oricărui pericol.

Chiriașii care nu sunt afectați de incident vor lua măsuri pentru asigurarea Spațiilor proprii închiriate (uși și alte căi de acces).

Persoanele aflate în incinta Centrului Comercial vor evita să se apropie de orice suprafețe vitrate,

pentru a evita riscul de accidentare sau rănire în cazul utilizării armelor de foc.

În cazul în care se constată astfel de incidente, personalul de securitate va anunța imediat forțele de ordine și nu se va implica direct în eveniment, dar va securiza zonele adiacente și căile de acces.

Art. 24.Procedura în caz de inundație

În cazul producerii de inundații, se va anunța imediat Administratorul Centrului și serviciul de mentenanță.

Se va proceda la deconectarea imediată a tuturor echipamentelor electrice și la evacuarea persoanelor din aria afectată.

Art. 25.Procedura în caz de întrerupere a alimentării cu energie electrică

În cazul întreruperii alimentării cu energie electrică, se va contacta imediat Administratorul Centrului și se vor lua măsuri pentru securizarea Spațiilor închiriate, de servicii și tehnice.

Persoanele surprinse în lifturi și parcare vor apela serviciul de pază, pentru deblocare sau asistență.

Art. 26.Procedura în caz de alte defecțiuni tehnice

În cazul oricăror defecțiuni tehnice se va anunța imediat Administratorul Centrului și firma de întreținere tehnică, care va constata cauzele defecțiunii și va dispune măsurile reparatorii.

SECȚIUNEA V.

SANCTIUNI

În cazul acelor încălcări ale prezentului Regulament care se consumă imediat, neavând un caracter continuu, fiecare astfel de încălcare din partea Locatarilor da dreptul Locatorului de a aplica o penalitate în cuantum de 35 Euro/m.p. Penalitate se aplică fără punere în întârziere, de la data la care Locatorul a luat cunoștința de respectiva încălcare.

În cazul acelor încălcări ale prezentului Regulament care au un caracter continuu, reprezentat prin caracterul repetitiv al actelor de nerespectare, toate subsumate nerespectării unei anumite obligații prevăzute de prezentul Regulament, Locatorul va aplica o penalitate de 30 de Euro/m.p/zi de încălcare. Penalitate se aplică fără punere în întârziere, de la data la care

Locatorul a luat cunostinta de respectiva incalcare.

In cazul unor incalcari continue, in masura in care desi pus in intarziere de catre Locator, Locatarul nu remediaza incalcarea in termenul pus in vedere in mod rezonabil de catre Locator in functie de natura incalcarii, Locatarul va plati Locatarului o penalitate in cuantum de 40 Euro/m.p/pe fiecare zi de incalcare.

Aplicarea penalitatilor mai sus stipulate nu exonereaza inasa Locatarul de la acoperirea integrala a prejudiciului cauzat Locatorului sau tertilor prin nerespectarea obligatiilor prevazute de prezentul Regulament.

Plata penalitatilor nu va impiedica Locatorul in a lua orice masuri necesare si utile pentru limitarea/inlaturarea consecintelor si efectelor unei astfel de incalcari.

SECTIUNEA VI.

PREVEDERI FINALE

Locatarii vor pastra si folosi Spatiile intr-o maniera corespunzatoare, la standarde superioare care sa asigure reputatia pe plan intern si international a Centrului Comercial si a Locatorului.

Locatorul este indreptatit sa modifice prezentul Regulament oricand va considera de cuviinta, pentru a imbunatati coexistenta in interiorul Centrului Comercial, pentru a crea un climat de cooperare pasnic, pentru a permite desfasurarea unei activitati echilibrate si pentru a alinia activitatea Centrului Comercial la reglementarile legale, tehnice si comerciale aplicabile.

Modificarile aduse prezentului Regulament vor fi aduse la cunostinta Locatarilor si vor deveni obligatorii pentru acestia din momentul comunicarii.

Prezentul Regulament a fost intocmit in doua variante lingvistice, o varianta in limba engleza si o varianta in limba romana, iar in cazul oricarei discrepante intre cele doua versiuni, versiunea in limba romana va prevala.

Centrul Comercial Aushopping Constanta

