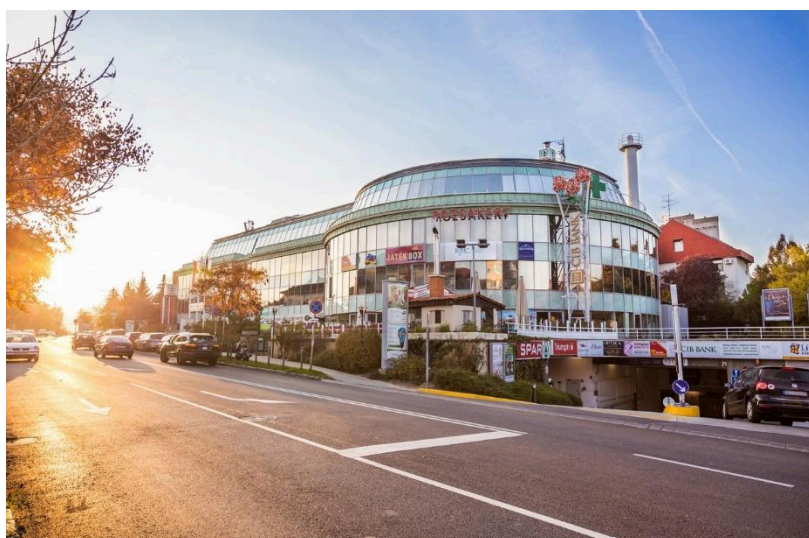


RÓZSAKERT BEVÁSÁRLÓKÖZPONT

HÁZIRENDJE



1. A Házirend célja:

A Házirend rögzíti azokat a szabályokat és működési elveket, melyek betartása hozzájárul a Rózsakert Bevásárlóközpont (a továbbiakban: „**Bevásárlóközpont**”) magas szintű üzemeléséhez, jó üzleti hírének kialakításához, biztosítja a látogatók zavartalan vásárlását, szórakozását, s amelyek betartása alapvető érdeke a Bevásárlóközpont valamennyi bérlőjének (a továbbiakban: „**Bérlők**”) és Tulajdonosának (a továbbiakban: „**Tulajdonos**”).

2. A Házirend hatálya:

2.1. Személyi hatály:

A Házirend betartása kötelező a Bevásárlóközpont valamennyi **Bérlőjére, Üzemeltetőjére, Tulajdonosára**, valamint ezek Bevásárlóközpontban foglalkoztatott **munkavállalóira, vállalkozóira, megbízottjaira**, a nevükben és érdekükben a Bevásárlóközpontban eljáró személyekre, továbbá - az őket érintő részeiben - a Bevásárlóközpont **vásárlóira és látogatóira** is.

A "**Szerződés**" kifejezés a Tulajdonos és a Bérlő között létrejött, a Bérlemény használatára bármilyen címen jogosító okiratot jelenti.

A Házirendben és a Szerződésben rögzített rendelkezések közötti esetleges eltérés esetén a Szerződésben rögzített változat az irányadó.

A Házirendben a "**Bérlő**" kifejezés a Bevásárlóközpontban lévő Bérlemények bérlőit, albérlőit, hasznélvezőit jelenti. Ha egy Bérlemény használatára több személy jogosult, a Bérlő kifejezés alatt az adott Bérlemény valamennyi használóját érteni kell. Ha a Házirend a Bérlő részére jogosultságot állapít meg, az ilyen jog csak azon Bérlőket illeti meg, akik érvényes jogcím alapján, jogszerűen birtokolják az általuk használt Bérleményt.

Ahol a Házirend a "**Tulajdonos**" kifejezést használja, ott a Bevásárlóközpont tulajdonosát kell érteni.

A Házirendben az "**Üzemeltető**" kifejezés a Bevásárlóközpont Tulajdonosa által a Bevásárlóközpont működtetésével, üzemeltetésével kapcsolatos feladatok megszervezésével, irányításával időről időre megbízott személyt, vagy gazdasági társaság esetén annak személyében felelős képviselőjét vagy egyéb közreműködőjét („**Létesítményvezető**”), vagy műszaki vonatkozású kérdésekben a Bevásárlóközpont műszaki üzemeltetésével megbízott személyt, vagy gazdasági társaság esetén annak személyében felelős képviselőjét vagy egyéb közreműködőjét („**Műszaki Vezető**”) jelenti. Bérbeadó a Létesítményvezető, illetve a Műszaki Vezető mindenkori személyéről írásban értesíti a Bérlőket.

A Házirendben "**Dolgozó**" kifejezés alatt a Bérlő, az Üzemeltető és a Tulajdonos által a Bevásárlóközpontban foglalkoztatott munkavállalókat, vállalkozókat, megbízottakat, valamint a nevükben és érdekükben a Bevásárlóközpontban eljáró egyéb személyeket kell érteni. Dolgozónak minősül a Bérlő is, amennyiben a Bevásárlóközpontban személyesen munkát végez.

Ahol a Házirend a "**Bérlemény**" kifejezést használja, ott a kereskedelmi árusító, szolgáltató, szórakoztató, vendéglátó helyiségeket és területüket kell érteni.

2.2. Területi hatály:

A Házirend hatálya kiterjed a Bevásárlóközpont teljes területére, így különösen a Bérlemények területére, a közlekedőkre vagy bármely más rendeltetésű helyiségre, szerkezetre, valamint a parkolóra, az utakra és a park területére.

3. A Bevásárlóközpont nyitva és zárva tartási szabályai:

3.1. A Bevásárlóközpont (valamint az egyes Bérlemények) nyitvatartási és zárási szabályainak megállapítása a Tulajdonos kizárólagos hatásköre. Az egységes szabályok bevezetésének célja, hogy azok kötelező érvényesítésével a Bevásárlóközpont a vásárlói forgalom igényeihez alkalmazkodó, de egyúttal kiszámítható nyitvatartási időt alakítson ki.

A Bérbeadó nem tartozik felelősséggel sem a Bérlelőkkel szemben, sem pedig harmadik személyekkel szemben az egyes üzletek nyitva, illetve zárva tartására vonatkozó jogszabályok betartásáért (betartatásáért). A Bérlelő köteles az üzlet nyitvatartási idejét, illetve az abban bekövetkező változást a kereskedelmi hatóságnak bejelenteni.

3.2.1. A Bérlelő Szerződése fennállta alatt az alábbiakban meghatározott időtartamokban mindenkor, folyamatosan köteles Bérleményét a vásárlók előtt nyitva tartani azzal, hogy ezen kötelezettség a Bérlelő egyik legfontosabb kötelezettségét képezi, és ennek megszegése alapvető, súlyos szerződésszegésnek minősül (kötelező nyitva tartási idő):

Munkanapokon	10:00 -tól 20:00 -ig
Szombaton	10:00 -tól 19:00 -ig
Vasárnap	10:00 -tól 16:00 -ig

3.2.2. A kötelező nyitvatartási idő alatt a Bérlelő a Bérleményt csak rendkívüli, egyéb módon el nem hárítható esetben, valamint leltározásra tekintettel jogosult bezárni, és akkor is csak a lehető legrövidebb időre (rendkívüli zárva tartás). Leltározás miatt a Bérlemény évente legfeljebb egy, kötelező nyitvatartási napon minősülő napon lehet zárva.

3.3. A Bérlemények Bérlelői a kötelező nyitvatartási időnél hosszabb időtartamban is meghatározhatják Bérleményük nyitvatartási idejét azzal, hogy a munkanapokon a Bérleményeket legkorábban 07.00 órakor lehet kinyitni, és 22.00 órakor azokat be kell zárni. Szombaton és vasárnap a Bérlemények 00.00 óráig lehetnek nyitva (megengedett nyitvatartási idő).

3.4. A 3.3. pontban írt nyitvatartási korlátozások nem vonatkoznak az olyan Bérleményekre, amelyek bejárata a Bevásárlóközpont más bejáratától, azok nyitva, vagy zárva tartásától függetlenül használhatók, és mind a Bérlelők, mind a látogatók a Bérlemény használata során a Bevásárlóközpont épületének közös területeit nem veszik igénybe a Bérlemény megközelítéséhez. Szombaton és vasárnap ezek a Bérlemények 01.00 óráig tarthatnak nyitva (megengedett nyitvatartási idő).

3.5. A kötelező nyitvatartási időt meghaladó nyitva tartást, illetve a kötelező nyitvatartási időn túli tartózkodást a Bérleményben a Bérlemény Bérlelői – többek között biztonsági okokból – kötelesek előzetesen írásban bejelenteni az Üzemeltetőnek.

3.6. Különösen indokolt esetben az Üzemeltető az előzőekben írt előírások alól egyedi felmentést adhat.

3.7. A Bevásárlóközpont a jogszabály által meghatározott munkaszüneti napokon (amelybe nem tartozik bele a szombat és a vasárnap) zárva tart, e napokon nincs kötelező nyitvatartási idő, a Bérlemények Bérlelői azonban egyedileg kérhetik a Bérleményük nyitva tartását, melynek engedélyezéséről az Üzemeltető dönt. December 25-26-án, valamint január 1-én minden Bérleményt kötelezően zárva kell tartani.

3.8. Valamennyi Bérlemény Bérlelője köteles a Bérlemény bejáratánál - a vásárlók számára jól látható módon - esztétikus formában feltüntetni a Bérlemény nyitva tartási idejét.

Rendkívüli zárva tartás esetén a Bérlelő köteles a Bérleményén esztétikus és jól látható formában feltüntetni a zárva tartás okát és a nyitás várható időpontját. Az ilyen bezárások időpontjáról és előre látható időtartamáról a Bérleményt Bérlelő személy 48 órával korábban, vagy ha ez a zárás oka miatt nem lehetséges, legkésőbb a zárás napján írásban köteles tájékoztatni az Üzemeltetőt.

3.9. **A Bevásárlóközpont épületének (az épület külső bejáratainak) nyitva és zárva tartási szabályai:**

- 3.9.1. A közös használatú árufeltöltő bejárat (rámpa) naponta 06.00 - és 17.00 óra között tart nyitva.
- 3.9.2. 22.00 órától reggel 07.00 óráig a bevásárlóközpont valamennyi bejárata zárva van. Ezen időpontok között csak a rámpán keresztül történhet be- és kilépés. A biztonsági szolgálat csak indokolt esetben (pld.: munkavégzés, leltározás) és csak a belépésre való jogosultság igazolása mellett engedélyezheti a belépést. Belépésre csak Tulajdonos, Bérnök, vagy általuk írásban meghatalmazott személy jogosult, mely személyek nevét előzetesen a biztonsági szolgálatnak le kell adni. Ennek hiányában a biztonsági őr megtagadhatja a belépést.
- 3.10. Az Bérlemények nyitva és zárva tartására vonatkozó szankciók:
- 3.10.1. A szabályozott és kiszámítható nyitvatartási rend a Bevásárlóközpont jó üzleti híre megtartásának elengedhetetlen feltétele. A nyitva és zárva tartási szabályok védik a vásárló közönség érdekeit is, megszegésük pedig rontja a Bevásárlóközponttól kialakuló fogyasztói értékítéletet. A Házirendben megjelölt nyitva és zárva tartási szabályok megszegői kötbért kötelesek fizetni az Üzemeltető részére.
- 3.10.2. Ha valamely Bérlemény Bérnöke megszegi a nyitva és zárva tartás jelen Házirendben foglalt bármely szabályát, a Bérleményének alapterülete után a jogsértés fennállta alatt naponta és négyzetméterenként 10,- Euró összegű kötbért köteles fizetni a Tulajdonosnak.
- 3.11. A nyitvatartási időn kívüli közlekedés szabályai:
- 3.11.1. Árufeltöltési időszak: az árufeltöltő bejáraton nem rendelkező Bérlemények Bérnöke az árufeltöltést csak a közös használatú árufeltöltő bejáraton keresztül végezhetik, 04.30h és 9.30h, valamint 20.00h-22.00h között. (3.9.1. pont szerint)
- 3.11.2. A Bérnök közlekedése: a közös használatú árufeltöltő bejáraton, valamint a személyzeti bejáraton keresztül történhet. Nyitvatartási időn túli Bérleményben tartózkodásról – biztonsági okokból - a biztonsági szolgálatot vagy az Üzemeltetőt tájékoztatni kell.
- 3.11.3. Átalakítás esetén: csak az Üzemeltető, vagy Tulajdonos által az átalakításhoz kiadott hozzájárulásban leírtak szerint történhet közlekedés azzal, hogy az nem akadályozhatja a többi Bérnököt és vásárlót a Bevásárlóközpont rendeltetésszerű használatában.
- 3.11.4. Költözés esetén: a szokásost meghaladó árukivitel, költözést 24 órával előbb, írásban be kell jelenteni az Üzemeltetőnek, vagy Tulajdonosnak, aki írásban nyilatkozik hozzájárulása kiadásáról. A hozzájárulást a Bérlemény Bérnöke köteles magánál tartani, ennek hiányában a biztonsági szolgálat a költözést, árukivitel megakadályozhatja.
- 3.11.5. Hatósági személyek: nyitvatartási időn túl a belépésre jogosult hatósági személyeket a biztonsági szolgálat vezetője által kijelölt személy köteles kísélni.
- 3.12. Nyitvatartási kategóriák – a bevásárlóközpontban működő bérlemények nyitvatartási rendje az alábbi kategóriák szerint, valamint a Bérbeadó egyoldalú döntése, illetve engedélye alapján eltérhet:
- kereskedelmi egységek
 - szolgáltató egységek
 - vendéglátó egységek

4. Takarítás és dohányzás

A Bevásárlóközponttal szemben támasztott magas szintű elvárások közé tartozik, hogy a Bevásárlóközpont épülete és közvetlen környezete mindenkor tiszta és rendezett legyen, továbbá a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény (a továbbiakban: „Nvt.”) dohányzással kapcsolatos rendelkezései a Bevásárlóközpont és a parkoló teljes területén maradéktalanul érvényesüljenek.

4.1. Takarítás

4.1.1. A Bérlok takarítással kapcsolatos kötelezettségei:

Valamennyi Bérleményben – ide értve a Bérleményhez tartozó kiszolgáló helyiségeket is (pl.: raktárban, öltözőben) – a Bérlo köteles:

- a Bérlemény padlózatát felsöpörni, felmosni, vagy más alkalmas módon megtisztítani,
- a Bérleményt határoló üvegfelületek külső-belső oldalát tisztán tartani,
- a Bérlemény belső berendezési tárgyait portalánítani,
- élelmiszert helyszíni fogyasztásra kiszolgáló Bérlemények esetében a kihelyezett asztalokat székeket letakarítani, ezek közvetlen környezetét tisztán tartani.

A takarítási munkálatokat naponta, a nyitvatartási idő előtt vagy után, illetve a Bérlo igénye szerint ennél gyakrabban kell elvégezni. Ha az időjárási körülmények indokolják (pl. esős - havas időszakban) az Bérlemények padlózatának takarítását nyitvatartási időn belül - a vásárlók, látogatók, folyamatos kiszolgálása és legkisebb zavarása mellett - napközben is el kell végezni.

4.1.2. Az Üzemeltető takarítással kapcsolatos kötelezettségei:

Az Üzemeltető takarítással kapcsolatos kötelezettségeit a Szerződés, vagy az Üzemeltetési szabályzat rögzíti.

4.2. Hulladéktárolás és - szállítás:

A Bevásárlóközpont a hatósági előírásoknak megfelelően szelektív hulladékgyűjtést és - kezelést valósít meg.

4.2.1. A Bérlok főbb kötelezettségei:

Minden Bérlo köteles az Bérleményében keletkezett hulladékot a Bevásárlóközpontban erre a célra kialakított gyűjtőhelyre szállítani. Tilos a hulladékot a kereskedelmi és a szórakoztató területeken, a látogatók hulladékai számára elhelyezett gyűjtőkbe rakni. A Bérlok hulladékszállítási útvonal céljára Bérleményük területeit igény szerint, de lehetőleg a nyitvatartási idő előtt vagy után, a Bevásárlóközpont közös használatú területeit pedig az árufeltöltésre kijelölt időszakban használhatják.

Állati eredetű, vagy bármely más alapanyagú élelmiszer-hulladékot csak a nyitvatartási időn kívül szabad az Bérleményekből elszállítani. Az üzemelés során keletkezett állati eredetű élelmiszerekből származó hulladékot csak az arra jogosult szállíthatja el és semmisítheti meg. A hulladék kezelésével és szállításával kapcsolatos hatósági előírásokat valamennyi Bérlo köteles betartani.

A Bérlok csak az Üzemeltető, vagy Tulajdonos hozzájárulása alapján jogosultak önálló hulladékkezelési tevékenységet kialakítani /saját hulladékgyűjtő, szeméttörő, hulladékszállítás/.

Az önállóan végzett hulladékkezelés semmilyen formában nem ütközhet hatósági és a Bevásárlóközpont általi előírásokba, és nem sértheti más Bérlok érdekeit.

Ha valamely Bérlo önállóan is végez hulladékkezelési tevékenységet, ennek költségeit maga viseli, s a Bevásárlóközpont hulladékkezelési költségeiből csak a közös területek reá eső területarányos részét köteles megfizetni. A Bérlok kötelesek a keletkezett hulladékot a kialakított szelektív hulladékgyűjtési rendnek és a vonatkozó szabályzat előírásainak megfelelően kezelni.

4.2.2. Az Üzemeltető kötelezettsége:

Az Üzemeltető köteles a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit kialakítani. Az Üzemeltető gondoskodik a közös területekről összegyűjtött hulladéknak a gyűjtőhelyre szállításáról, illetőleg a gyűjtőhelyről az összes hulladéknak a Bevásárlóközpontból történő elszállításáról.

4.3. Dohányzás

4.3.1. A jelen Házirend dohányzással kapcsolatos alábbi rendelkezéseinek a hatálya kiterjed a Bevásárlóközpont, valamint a parkoló területére, továbbá a Bevásárlóközpont valamennyi Bérlijére, Üzemeltetőjére, Tulajdonosára, valamint ezek Bevásárlóközpontban foglalkoztatott munkavállalóira, vállalkozóira, megbízottaira, a nevükben és érdekükben a Bevásárlóközpontban eljáró személyekre, továbbá a Bevásárlóközpont vásárlóira és látogatóira is.

4.3.2. A Bevásárlóközpont, valamint a parkoló valamennyi zárt légtérű helyiségében (függetlenül attól, hogy a belépés esetleg feltételhez kötött, pl. zártkörű rendezvény) és a Bevásárlóközpont, bejárataitól számított 5 méteres távolságon belül szigorúan tilos a dohányzás. A Bevásárlóközpont területén dohányozni kizárólag az Üzemeltető, illetőleg a Bérliők által a jogszabályoknak megfelelően kijelölt és felirat vagy más egyértelmű jelzés alkalmazásával megjelölt, nyílt légtérű dohányzóhelyen szabad. A Bevásárlóközpont és a parkoló területén tartózkodó valamennyi személy tudomásul veszi, hogy az Nvt. szerinti dohányzással összefüggő tilalmak, korlátozások megsértése esetén a jogsértő személlyel szemben hatósági eljárásra és egészségvédelmi bírság kiszabására kerülhet sor és a jogsértő személyt terheli az Nvt. rendelkezéseinek a megszegése miatt a jogsértő személyre, illetőleg az általa elkövetett jogsértés miatt a Bérlőmény Bérlijére, illetőleg annak vezetőjére (rendelkezésre jogosult személy) kiszabott mindennemű bírság megfizetése beleértve a jogsértő személy vagy bármely Bérli szabályszegése esetén az Üzemeltetőre, illetőleg az Üzemeltető vezetőjére (rendelkezésre jogosult), illetőleg a Bevásárlóközpont vezetőjére (rendelkezésre jogosult) kiszabott bírságot is. Az Üzemeltető a fentiek szerint kiszabott bírság, valamint az Nvt. rendelkezéseinek megszegésével összefüggésben keletkezett károk tekintetében a felelősségét teljes mértékben kizárja. A Bevásárlóközpont és a parkoló területén tartózkodó valamennyi személy tudomásul veszi, hogy az egészségvédelmi bírság kiszabása nem érinti a jogsértésnek megfelelő, külön jogszabály szerinti jogkövetkezmények alkalmazhatóságát.

4.3.3. Az Üzemeltető és a biztonsági szolgálat dohányzással kapcsolatos jogai és kötelezettségei

Az Üzemeltető az Nvt. rendelkezéseinek megfelelően a Bevásárlóközpont közös használatú területén, továbbá a parkoló területén (a továbbiakban: „**Terület1**”) kijelölte és felirat és más egyértelmű jelzés alkalmazásával szembetűnő módon megjelölte a dohányzásra kijelölt, valamint a dohányzási korlátozással érintett helyeket. Az Üzemeltető a Terület1 vonatkozásában a dohányzóhelyeket a bejárattól számított 5 méteres távolságra jelölte ki. Az Üzemeltető jogosult a dohányzásra kijelölt területeket egyoldalúan megváltoztatni vagy kijelölni.

Az Üzemeltető a Terület1 vonatkozásában az Nvt. szerinti dohányzást érintő tilalmak, korlátozások megtartására vonatkozó ellenőrzési kötelezettség teljesítésével a biztonsági szolgálatot bízta meg. Ennek keretében a Terület1 vonatkozásában a biztonsági szolgálat megbízásából a Terület1-en szolgálatot teljesítő (a továbbiakban: „**Rendelkezésre Jogosult**”) vagyonőr az Nvt. 7. § (1) bekezdése szerinti rendelkezésre jogosult személynek minősül és köteles a dohányzásra vonatkozó korlátozást megsértőt

1. a jogsértés haladéktalan befejezésére felhívni,
2. annak eredménytelensége esetén a jogsértőt felszólítani a Bevásárlóközpont elhagyására, valamint ezzel egyidejűleg a történetekről jegyzőkönyvet felvenni és a jogsértővel szemben az Nvt. 7. § (1)-(2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatását kezdeményezni, valamint az ennek során keletkezett dokumentumok egy eredeti példányát az Üzemeltető részére haladéktalanul átadni (a továbbiakban: „**Kötelezettségek**”).

Az Üzemeltető a Bevásárlóközpont Bérliői által Bérelt területek/helyiségek (a továbbiakban: „**Terület2**”) vonatkozásában az Nvt. szerinti dohányzást érintő tilalmak, korlátozások megtartására vonatkozó ellenőrzési kötelezettség teljesítésére szintén a Rendelkezésre Jogosultat bízta meg.

A Rendelkezésre Jogosult feladata a Terület2 vonatkozásában a Bérliőknek a dohányzóhelyek kijelölésére, illetőleg a kijelölt dohányzóhelyek, valamint a dohányzási korlátozással érintett helyek megjelölésére vonatkozó kötelezettség teljesítésének az ellenőrzése, illetőleg a Terület2 vonatkozásában a dohányzást érintő tilalmak, korlátozások megtartásának ellenőrzése és az ellenőrzés megállapításainak jegyzőkönyvbe foglalása, valamint a jegyzőkönyv haladéktalan átadása az Üzemeltető, valamint az

érintett Bérlő részére, illetőleg szükség esetén az Ntv. 7. § (1)-(2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatásának a kezdeményezése. A Rendelkezésre Jogosult jogosult a fenti ellenőrzés céljából a Terület2-re belépni azzal, hogy a Rendelkezésre Jogosult eljárása nem járhat az érintett Bérlő, illetőleg a Bérlő vásárlóinak, vendégeinek fölösleges zaklatásával.

4.3.4. A Bérlők dohányzással kapcsolatos jogai és kötelezettségei

A Bérlő – amennyiben az általa bérelt helyiség/terület rendelkezik az Ntv. rendelkezéseinek megfelelő, nyílt légtérű dohányzóhely kijelölésére alkalmas területtel (pl. terasz, kerthelyiség) – köteles dohányzóhelyet kijelölni és fenntartani, valamint azt felirat és más egyértelmű jelzés alkalmazásával szembetűnő módon megjelölni.

A Bérlő köteles továbbá az általa bérelt területen (Terület2) a dohányzási korlátozással érintett helyeket szintén felirat és más egyértelmű jelzés alkalmazásával szembetűnő módon megjelölni. A Bérlő köteles a Terület2 vonatkozásában az Nvt. 7. § (1) bekezdése szerinti rendelkezésre jogosult személyt kijelölni.

A Bérlő képviselője, illetőleg az általa kijelölt és az Nvt. 7. § (1) bekezdése szerint rendelkezésre jogosult személy köteles a Terület2 vonatkozásban a dohányzásra vonatkozó korlátozást megsértő személyt

1. a jogsértés haladéktalan befejezésére felhívni;
2. annak eredménytelensége esetén a jogsértőt felszólítani a Bevásárlóközpont elhagyására, valamint ezzel egyidejűleg a történekről jegyzőkönyvet felvenni és a jogsértővel szemben az Ntv. 7. § (1)-(2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatását kezdeményezni, valamint az ennek során keletkezett dokumentumok egy eredeti példányát az Üzemeltető részére haladéktalanul átadni.

4.4 Bérlői munkavégzés

A Bérlő bérleményének gépi és egyéb berendezései, felszerelései javítási munkálatait továbbá a bérlemény esztétikai, vagy egyéb jellegű hibáinak javítását – havária esemény kivételével - legalább 48 órával a munkavégzés előtt be kell jelenteni az Üzemeltetőnek a munkavégzés tervezett időpontja feltüntetésével és a munkát végző személyek megnevezésével. Porral, zajjal és szaggal járó munkavégzés kizárólag 22.00 és 06.00 óra között lehetséges.

5. **Rovar-és rágcsálóirtás:**

- 5.1. Az Üzemeltető köteles évente két alkalommal a Bevásárlóközpont egész területére kiterjedő rovar- és rágcsálóirtást szervezni. Ezen túlmenően a közös használatú területeken és helyiségekben az Üzemeltető kötelessége, hogy a további rovar- és rágcsálóirtás szükségességét felmérje, indokolt esetben az irtást elvégeztesse, annak hatékonyságát ellenőrizze.
- 5.2. Ha valamely közös területen a kártevők elszaporodása bizonyíthatóan egy vagy egyes Bérlő(k)nek felróhatóan következik be, az ennek kapcsán elvégzett irtás összes költségét a Bevásárlóközpont áthárítja ezen Bérlőkre.
- 5.3. Ha valamely Bérlemény területén az Üzemeltető által szervezett évi kétszeri irtást meghaladóan további rovar- és rágcsálóirtás szükséges, a Bérlemény Bérlője köteles saját költségén az irtást elvégeztetni, annak megtörténtéről az Üzemeltetőt haladéktalanul értesíteni.
- 5.4. Ha az Üzemeltető észleli, hogy valamely Bérleményben gyakorolt tevékenység rovarok, illetve egyéb kártevők elszaporodásához vezethet, felszólítja a Bérlemény Bérlőjét, hogy késedelem nélkül tegyen eleget fent írt kötelezettségének.
- 5.5. Ha a felszólítás öt napon belül nem vezet eredményre, az Üzemeltető gondoskodik - az adott Bérlemény Bérlőjének költségére, előzetesen egyeztetett időpontban - a rovar- és kártevőirtás elvégzéséről.

- 5.6. Mind az Üzemeltető, mind a Bérelő az irtást csak az adott Bérleményekben folytatott tevékenységre, a személyzetre, és a látogatókra teljesen veszélytelen, a hatályos hatósági előírásoknak maradéktalanul megfelelő vegyszerek felhasználásával végezheti el.
- 5.7. A Bérlemény Bérelője köteles az irtás elvégzésében együttműködni (a helyiségét a kijelölt időpontban rendelkezésre bocsátani, személyzetének jelenlétét a szükséges létszámban biztosítani). Ha bármely Bérlemény Bérelője a fentiek ellenére nem engedélyezi a Bérleményben a rovar- és rágcsálóirtást, az Üzemeltető jogosult a Bérleménybe belépni, s az irtást elvégezni. Az emiatt felmerült többletköltségeket (ideértve a szomszédos Bérleményekben esetlegesen szükséges újabb irtások költségeit is) az irtást akadályozó Bérelő köteles viselni.

6. A Dolgozókra, látogatókra és vásárlókra vonatkozó magatartási szabályok:

6.1. A Dolgozókra vonatkozó szabályok és elvárások:

- 6.1.1. A Bevásárlóközpontban munkát végző valamennyi Dolgozó kötelessége, hogy munkakörükhöz illő, tiszta ruházatban végezzék tevékenységüket.
- 6.1.2. A Dolgozók kötelesek a látogatókkal szemben olyan magatartást tanúsítani, mely hozzájárul a Bevásárlóközpont jó üzleti hírének kialakításához és megőrzéséhez.
A Dolgozók viselkedése, modora segítőkész és udvarias legyen, a látogatók és a vásárlók teljes körű megalégedését szolgálja. Ezen elvárás irányadó a fogyasztói reklamációk intézésére is. Tilos a vevők zaklatása (a közös területeken történő megszólítása és vásárlásra felhívása, agitálása).
- 6.1.3. Tilos a Bérleményben a vásárlók, ügyfelek jelenlétében - különösen kiszolgálásuk közben - étkezni.
- 6.1.4. A Dolgozók számára munkaidőben a Bevásárlóközpont teljes területén tilos az alkohol- és kábítószer fogyasztás, valamint a csoportos, Bérleményen kívüli társalgás.
- 6.1.5. A Dolgozók számára kötelező a Házirendben, a Szerződésben, a csatolt szabályzatokban, a Dolgozó munkáltatójának munkavédelmi szabályzatában rögzített szabályok betartása. Rendkívüli helyzetben (pl: tűz- vagy bombariadó esetén) a vonatkozó előírások szerint kell eljárni.
- 6.1.6. Ha a Dolgozó idegen, elhagyott tárgyat észlel, vagy feltűnően gyanús, szokatlan viselkedésű személyre figyel fel, annak észleléséről haladéktalanul köteles értesíteni a legközelebbi biztonsági őrt.
- 6.1.7. Az Üzleti titok megtartása a Dolgozóknak is kötelezettsége.
- 6.1.8. A Dolgozók kötelezettsége, hogy a látogatókra, vásárlókra vonatkozó szabályok érvényesítésében a Bevásárlóközponttal együttműködjön, szükség esetén a biztonsági szolgálatot értesítse.
- 6.1.9. A fenti, valamint a Házirendben foglalt egyéb szabályok Dolgozókkal való betartatása a Bérlők feladatát képezi, akik a Dolgozók magatartásáért úgy felelnek, mint saját magatartásukért.

6.2. A látogatókkal, vásárlókkal szembeni elvárások és szabályok:

- 6.2.1. A vendéglátóhelyek erre kijelölt területén kívül tilos alkoholt fogyasztani.
Tilos a Bevásárlóközpont területére alkoholt behozni.
- 6.2.2. A Bevásárlóközpont és a parkoló valamennyi zárt légtérű helyiségében (függetlenül attól, hogy a belépés esetleg feltételhez kötött, pl. zártkörű rendezvény) és a Bevásárlóközpont bejárataitól számított 5 méteres távolságon belül szigorúan tilos a dohányzás. A Bevásárlóközpont területén dohányozni kizárólag csak a kijelölt és felirat vagy más egyértelmű jelzés alkalmazásával megjelölt, nyílt légtérű dohányzóhelyen szabad.
- 6.2.3. A Bevásárlóközpont teljes területén és környékén tilos kábítószer birtoklása, fogyasztása.
- 6.2.4. Tilos közérkölcset sértő tárgyak Bevásárlóközpont területére történő behozatala.

- 6.2.5. Tilos élő állat Bevásárlóközpont területére történő behozatala, pórázon vezetett, szájkosárral ellátott kutya kivételével.
- 6.2.6. Nem hozhatók be a Bevásárlóközpont területére madarak, vadállatok, egzotikus állatok, valamint haszonállatok
- 6.2.7. A Bevásárlóközpontban található gyorséttermi területre (foodcourt) állatot nem lehet bevinni.
- 6.2.8. A Bevásárlóközpont területének engedélyezett részére pórázzal felvezetve vagy hordozóban hozhatók be a kutyák. Kutyát csak olyan személy vezethet, aki az eb irányítására, kezelésére és féken tartására alkalmas.
- 6.2.9. A Bevásárlóközpont engedélyezett területére kizárólag chippel ellátott, veszettség ellen beoltott kutyát lehet behozni.
- 6.2.10. A Bevásárlóközpont fenntartja magának a jogot, hogy bármikor szakember segítségével ellenőrizze a kutya oltási könyvét/útlevelét és az azonosító chip meglétét.
- 6.2.11. A Bevásárlóközpont fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a kutyát felvezető/behozó személy nem tudja felmutatni a kutya oltási könyvét/útlevelét, akkor a kutya és az állatot felvezető/behozó személy a bevásárlóközpont területéről kivezethető.
- 6.2.6. Tilos lőfegyver, azzal összetéveszhető tárgy, valamint minden olyan eszköznek a Bevásárlóközpont területére történő behozatala, melyek nyilvános helyen való birtoklását tiltja a közbiztonságra különösen veszélyes eszközökről szóló 175/2003.(X.28.) Kormányrendelet.
- 6.2.7. Tilos a Bevásárlóközpont területén:
- engedély nélkül kereskedelmi, vendéglátó-ipari, idegenforgalmi tevékenységet végezni,
 - engedély nélkül ügynöki tevékenységet folytatni,
 - élő reklámhordozóként ("szendvics-ember") közlekedni,
 - engedély nélkül szórólapot terjeszteni, vagy a Bevásárlóközpont falaira, a járdákra, utakra plakátot ragasztani,
 - engedély nélkül felvételt készíteni (fotó, video, film),
 - engedély nélkül szerencse vagy kártyajátékot szervezni, folytatni, játszani,
 - politikai vagy hasonló jellegű röplapot terjeszteni, ilyen jelleggel agitálni,
 - engedély nélkül forgalomszámlálást, illetve megkérdezést végezni.
- 6.2.8. Tilos a kéregetés, hangoskodás és minden olyan magatartás kifejtése, amely másokban megbotránkozást, riadalmat kelthet.
- 6.2.9. A Bevásárlóközpont belső területein tilos kerékpár, roller, elektromos roller, gördeszka és hasonló eszköz használata; azok kizárólag tolva közlekedtethetők.
- 6.3. Bevásárlóközpont biztonsági szolgálatának kötelezettsége, hogy a fenti előírásoknak érvényt szerezzen, s a szabályok megsértőit a tilalmazott tevékenység, magatartás haladéktalan befejezésére felszólítsa, eredménytelen felszólítás esetén az ilyen személyeket a Bevásárlóközpont területéről eltávolítsa.
- A feltűnően elhanyagolt küllemű, ruházatú személyeket, akikről egyértelműen megállapítható, hogy nem vásárlási szándékkal tartózkodnak a Bevásárlóközpontban (pld.: hajléktalanok), valamint az ittas, bódult állapotban lévő, ön- vagy közvetlen veszélyes egyéneket a biztonsági szolgálat ugyancsak köteles eltávolítani a Bevásárlóközpont területéről.
- 6.4. Garázda magatartás, vagy bármely szabálysértés, bűncselekmény kísérlete, elkövetése esetén a Bevásárlóközpont biztonsági szolgálata a külön szabályzatban leírtak szerint köteles eljárni (ide tartozik különösen: az elkövető távozásának megakadályozása, az elkövetőnek a diszpécser szobába, vagy más erre a célra kijelölt helyre - a legrövidebb úton való - bekísérése és a hatóság, valamint az Üzemeltető azonnali értesítése).

7. Tiltott tevékenységek, kizárólagosságok

7.1. A Bevásárlóközpont egész területén tilos:

- olyan tevékenység folytatása, mely jogszabályba ütközik, vagy közérkölcst sért,
- erős zajjal, szaggal vagy egyéb környezeti ártalommal járó tevékenység végzése,
- jogszabály által tiltott anyagok, így különösen: robbanóanyagok, pirotechnikai eszközök behozatala, fegyverek engedély nélküli behozatala, viselése, tárolása,
- élő állat behozatala, a 6.2.5. pontban foglaltak kivételével
- szerencsejáték, kártyajáték folytatása,
- szexuális áruk árusítása, peep show, stb.

7.2. A kizárólagos tevékenységek folytatására azon Bérlők jogosultak, akiknek a Bevásárlóközpont Tulajdonosával megkötött Szerződésében az adott tevékenység kizárólagos folytatására szóló jogosultság kifejezetten rögzítésre került.

Ha kizárólagossági jog jogosultja felhagy a Bevásárlóközpontban az ilyen joggal védett tevékenysége gyakorlásával, azt haladéktalanul be kell jelentenie az Üzemeltetőnél, aki jogosult a kizárólagossági jogot más személy részére biztosítani a jogosult Szerződésének külön módosítása nélkül. Erre az Üzemeltető abban az esetben is jogosult, ha a kizárólagosság jogosultja bejelentési kötelezettségét elmulasztja, de e tevékenységével nyilvánvalóan felhagy.

8. Reklámszabályok

8.1. A Bérlőkre vonatkozó szabályok:

A Bérlő a Bérlemény kirakatának belső felületeire, a Bérleményben lévő épületszerkezeti elemekre (pld.: oszlopokra) csak azok állagának sérelme nélkül helyezhet el reklámot. Az alkalmazott reklámnak meg kell felelnie a Bevásárlóközponttól elvárt magas színvonalnak, esztétikai és erkölcsi követelményeknek. Ennek megfelelően a reklám képi megjelenítése anyagában és minőségében legyen magas színvonalú, mérete feleljen meg a jó ízlés és az ésszerűség követelményének.

Az egyes Bérleményekben alkalmazott hangreklám, illetőleg a Bérleményekben, valamint a Bérlemények homlokzati kirakatán elhelyezett fényreklám - sem méreténél, sem hang-, és fényerősségénél fogva - nem akadályozhatja más Bérlemények tevékenységét, nem zavarhatja a nyugodt vásárlást és szórakozást.

Az alkalmazott cég- és reklámtáblák, fényreklámok létesítéséhez és megváltoztatásához az Üzemeltető írásbeli hozzájárulása szükséges.

A Bérlő az alkalmazni kívánt új reklám megjelenésére vonatkozó írásos és képi megjelenítést is tartalmazó dokumentációval kérheti az Üzemeltető hozzájárulását.

Az Üzemeltető a kérelmet a benyújtásától számított 15 napon belül bírálja el. Az Üzemeltető csak abban az esetben járul hozzá az új reklámtábla, vagy fényreklám kihelyezéséhez (a korábbi lecseréléséhez), ha az megfelel a jelen Házirendben rögzített követelményeknek.

Az alkalmazott reklámtevékenységek formáinak kialakításánál a Bérlők kötelesek tiszteletben tartani a tisztességes piaci magatartáshoz és a reklámtevékenységhez fűződő, jogszabályokban rögzített követelményeket. Tilos minden olyan reklám és hirdetés közzététele, mely jogszabályba ütközik, közérkölcst sért, vagy a reklám címzettjeinek megtévesztésére alkalmas.

A Bérlők nem fejthetnek ki olyan reklámtevékenységet, mely a Bevásárlóközpontban tevékenységet végző más Bérlemény, vagy Bérlemények áruhoz, szolgáltatásához viszonyítja a Bérlemény által kínált árut vagy szolgáltatást, valamint amely más Bérlemény áruit, szolgáltatásait minősíti.

8.2. Az Üzemeltető feladatai:

A Bevásárlóközpont közös területein az Üzemeltető irányítja és felügyeli a reklámtevékenységet.

A Bevásárlóközpontban a közös területeken, illetőleg a Bevásárlóközpont épületének külső felületein, az erre kialakított helyeken a Tulajdonossal kötött egyedi szerződés alapján, vagy a Tulajdonos írásos hozzájárulásával helyezhető el reklámhordozó.

A Bérlők által a Tulajdonos hozzájárulásának hiányában kihelyezett reklámhordozókat (táblákat, cégereket, plakátokat, állványokat, stb.) - ha azt az Üzemeltető írásos felszólítására a kihelyező a felszólításban megadott határidőn belül nem távolítja el - az Üzemeltető a kihelyező költségére azonnal eltávolítja. Az így eltávolított reklámhordozót az Üzemeltető legfeljebb három napig őrzi, azt követően jogosult lomtalanítani.

A Bevásárlóközpont épületének közös területein az Üzemeltető is csak az erre a célra alkalmas és kialakított helyeken helyezhet el reklámanyagot.

A hangosbemondón keresztül az Üzemeltető jogosult a Bevásárlóközpontban szervezett nyílt rendezvényekre a látogatók figyelmét felhívni. A Tulajdonosok és Bérlők által megrendelt reklámok egyedi szerződések alapján, térítés ellenében kerülnek sugárzásra. A hangosítás mértékénél figyelemmel kell lenni a hatósági előírásokra és a látogatók nyugodt vásárlása, szórakozása biztosítására is.

Az Üzemeltető felügyelete alatt álló reklámtevékenység minőségi és esztétikai kritériumaira, a jogszerűségére a Bérlőkkel szemben támasztott követelmények az irányadóak.

9. Rendezvények tartásának szabályai

9.1. A Bevásárlóközpont ismertté tétele és ismertségének fenntartása érdekében az Üzemeltető rendszeresen szervez rendezvényeket a Bevásárlóközpont erre alkalmas közös területein. A nyitott rendezvények szakszerű megtartása, az összes szükséges feltétel biztosítása az Üzemeltető felelőssége. Nyilvános rendezvényt a Bevásárlóközpont közös területein csak az Üzemeltető szervezhet.

9.2. Ha valamely Bérlemény Bérlője rendezvényt kíván tartani, az ilyen rendezvényt csak a Bérleménye saját területére szervezheti, s köteles az Üzemeltetőnek legalább 15 nappal a rendezvény tervezett időpontja előtt bejelenteni:

- a rendezvény pontos helyét, tárgyát, kezdő és záró időpontját,
- a várható látogatók számát,
- a rendezvénnyel kapcsolatos valamennyi lényeges körülményt.

Amennyiben az ilyen rendezvény nem egyeztethető össze a Bevásárlóközpont üzemelési, biztonsági, közlekedési vagy marketing- stratégiájával, vagy nem illeszkedik a látogatói élmény biztosításának feltételeihez, úgy az Üzemeltetőnek joga van az ilyen rendezvényt megtiltani és megakadályozni. Az engedélyezett rendezvény miatt felmerülő valamennyi többlet üzemeltetési költség (különösen ideértve a biztonsági és a takarítási szolgálat költségeit) (valamint az esetleges kártérítés és kártalanítás) a rendezvény szervezőjét terheli

9.3. A Bérlő rendezvényének megtartását az Üzemeltető megtilthatja vagy megakadályozhatja, amennyiben az sérti a Tulajdonos, a többi Bérlő vagy a látogatók személyi- és vagyónbiztonságát, vagy jóerkölcsbe, jogszabályba ütközik, továbbá ha a rendezvény bármely harmadik személy aránytalan zavarásával jár.

10. A parkolás szabályai

- 10.1. A Bevásárlóközpont parkolóját a Bérló az általános parkolási szabályok szerint jogosult használni.
- 10.2. A parkolóban minden gépjármű csak egy, és csak a járművek részére felfestett helyet foglalhat el. A jármű nem akadályozhatja más jármű vagy járművek szabályos parkolását. Ennek megfelelően tilos a parkolóban keresztben megállni vagy várakozni. Tilos a parkolásra kijelölt helyeken kívül várakozni. Tilos a parkolók területét – kivéve a rakodáshoz igénybe vehető parkolókat – árufeltöltéshez használni.
- 10.3. Tilos a parkolóban járművet tárolni. Jármű tárolásának minősül, ha a biztonsági szolgálat jelzése szerint egy gépjármű 24 órát meghaladóan parkol a parkoló ugyanazon pontján. Amennyiben a biztonsági szolgálat ilyet észlel, köteles azt haladéktalanul jelezni az Üzemeltetőnek.
- 10.4. Az Üzemeltető a járműre figyelmeztető feliratot helyez el, melyen dátumszerűen megjelöli a felirat elhelyezésének időpontját, valamint, hogy az időponttól számított 24 óra elteltével a Bevásárlóközpont a járművet - a jármű üzemeltetőjének veszélyére és költségére - elszállíttatja.
- 10.5. Ha egy jármű a parkoló területén a gyalogos- vagy a járműforgalmat akadályozó, vagy veszélyeztető módon parkol, az Üzemeltető - a jármű üzemeltetőjének veszélyére és költségére - a járművet elszállíttatja.
- 10.6. Tilos minden olyan szerelést a parkolóban elvégezni, mely nincs összefüggésben a jármű azonnali üzembe helyezhetőségével.
- 10.7. A parkolóban mindenki fokozott elővigyázatossággal, a KRESZ szabályainak betartásával köteles közlekedni.
- 10.8. A parkolóban elhelyezett járművekért és az azokban elhelyezett vagyontárgyakért az Üzemeltető nem vállal felelősséget.
- 10.9. A Bevásárlóközpont parkolására vonatkozó részletes szabályokat, az itt hagyott és szabálytalanul parkoló járművekkel kapcsolatos eljárásrendet, valamint a díjakat az M1 Parkolási Rend tartalmazza.
- 10.10. A Parkolási Rend megsértése esetén alkalmazható díjak, kötbérek és költségáthárítás az M1 Parkolási rend szerint történik.

11. Rendeltetészerű használat követelménye

- 11.1. A Bérlok valamennyi, általuk használt területet, épületrészt kötelesek rendeltetészerűen használni, és kötelesek a Bevásárlóközpont bármely része rendeltetésellenes használatának megakadályozása érdekében minden, ésszerűen elvárható intézkedést megtenni. Ezen követelmény érvényesítése érdekében a Bérlok kötelesek a hatályos jogszabályokban, a Házirendben és a Szerződésben (továbbá minden később a Bérlokra is kiterjedő hatállyal létrejövő tulajdonosi előírásban) rögzített – az ingatlanhasználattal összefüggő – előírásokat betartani, s az Üzemeltető munkáját elősegíteni, vele hatékonyan együttműködni.
- 11.2. A rendeltetészerű használatot az Üzemeltető - a Bérló indokolatlan zavarása nélkül - rendszeresen jogosult ellenőrizni. Rendeltetésellenes használat esetén az Üzemeltető köteles a Bérlőt felszólítani az ilyen magatartás azonnali befejezésére és az ilyen használatról való jövőbeni tartózkodásra. Eredménytelen felszólítás esetén az Üzemeltető a Szerződésben, illetve Házirendben rögzített szankciókat alkalmazhatja. Ha a Bérló a rendeltetésellenes használatból kárt okoz a Bevásárlóközpontnak, köteles a kárt megtéríteni.
A Bérló az Bérleményének használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, mellyel más Bérlemények rendeltetészerű használatát akadályozná. Minden Bérló köteles tiszteletben tartani a más Bérlemények Bérloit megillető jogokat.
- 11.3. A közös használatú területek illemhelyeit, mosdóit illetve egyéb vizes berendezéseit kizárólag eredeti rendeltetésük szerint szabad használni és azokba tilos hulladékot, vagy más anyagot önteni. A Bérló

által végzett rendeltetésellenes használatból származó károk helyreállítási költségeit a Bérló köteles viselni.

- 11.4. A rendeltetészerű használat követelményének biztosítása, valamint a Bevásárlóközpont épületének megóvása érdekében - a Bevásárlóközpont folyamatos működését felhasználva - az Üzemeltető jogosult a jelen Házirenddel összhangban lévő szabályzatokat alkotni, melyeket valamennyi, a Házirend hatálya alá tartozó személy köteles betartani.
- 11.5. A Bevásárlóközpont födémterhelése limitált, ezért (különösen a felújítás és átépítés során végzett munkák és technológiák alkalmazásakor, valamint a bérleti szerződés időtartama alatti használatkor) az alábbi határértékekre akként kell tekintettel lenni, hogy a födém ideiglenes alátámasztása sem megengedett:
- áruházi szinten (bérleményekben) 4 kN/m²,
 - közlekedőkön 5 kN/m²,
 - mélygarázsban 2,5 kN/m².
- 11.6. Az Üzemeltető fenntartja a jogot arra, hogy saját maga vagy általa megbízott harmadik személy a Bérlemény üzemeltetéséhez kapcsolódó és műszaki állapotára vonatkozó időszakos hatósági, karbantartási dokumentációját bármikor ellenőrizze. Az ellenőrzés során megállapított hiányosság esetén a Bérbeadó (Tulajdonos) a Bérlőt felszólítja hiánypótlásra. A dokumentációk hiányából eredő bármely a bérleményre/komplexumra kiterjedő kár, felelősség kérdésében a következményekért a Bérló a felelős.

12. Üzemeltetési költség

Az üzemeltetési költség viselésének módját, a Bérlok közötti megoszlásának mértékét és a felhasználására vonatkozó szabályokat a Bérleti Szerződés vagy az Üzemeltetési Szabályzat határozza meg.

13. A fizetési kötelezettségek megszegésének szankciói

13.1. A szankciók célja:

A Bevásárlóközpont folyamatos működése a Bevásárlóközpont Bérloinek közös érdeke. Ennek egyik előfeltétele, hogy a Bérlok a Bevásárlóközponttal szembeni fizetési kötelezettségeiket folyamatosan és pontosan teljesítsék. Ezen kötelezettségek megszegőivel szemben az alábbi szankciók kerülnek alkalmazásra.

13.2. A szankció és alkalmazhatósága:

Az Üzemeltető választása szerint jogosult a jogszabályban és a Szerződésben megjelölt, és/vagy az alábbiakban megjelölt szankciókat alkalmazni azzal, hogy a Bérlok a jelen Házirend aláírásával minden kényszerből és befolyástól mentesen, önként hozzájárulnak, hogy az Üzemeltető – amennyiben erre joga az alábbiak szerint megnyílik – a jelen pontban rögzített intézkedést fogadatosítsa velük szemben:

Ha a Bérló az őt terhelő üzemeltetési költséget, vagy bármely más, a Bevásárlóközpont Tulajdonosával szembeni lejárt tartozását a számlán megjelölt teljesítési határidőt követő 15 napon belül nem egyenlíti ki, az Üzemeltető a (16. naptól) jogosult ezen Bérló által bármilyen címen használt Bérleményt bármely olyan módon lezárni, amely a Bérlemény bejáratának, más részének állagában nem tesz helyrehozhatatlan kárt, és ily módon jogosult megakadályozni, hogy oda a Bérló bejuthasson.

Az Üzemeltető jogosult arra is, hogy írásbeli figyelmeztetést követően áramtalanítsa a fentiek szerint fizetési késedelembe esett Bérló által bármilyen címen használt Bérleményt. Az ebből eredő összes kár a Bérlőt terheli.

A Bérlok tudomásul veszik, hogy a jelen pont szerinti késedelmük esetére a birtokláshoz való jogosultságuk mindaddig megszűnik, amíg a tartozásukat a Bevásárlóközpont felé teljes egészében ki nem egyenlítették. A teljes tartozás megfizetése után az Üzemeltető nem akadályozhatja a birtoklást.

A Bérlok a fenti esetre már most lemondanak birtokvédelmi jogosítványaikról, s amennyiben az Üzemeltető intézkedése ellen mégis birtokháborítási eljárást indítanak, már most kifejezetten hozzájárulnak, hogy az eljárásban az Üzemeltető - a Bérlok jelen nyilatkozata alapján - a birtokvédelmi igény elutasítását kérje.

14. Biztosítás-kötési kötelezettségek

A Bérlok a vagyombiztosításuk megkötésekor kötelesek figyelembe venni, hogy a Bevásárlóközpont biztonsági szolgálata a Bevásárlóközpont területén csak a Bérleményeken kívüli, külső őrzést látja el.

15. Kötelezettség-szegések szankciói:

- 15.1. Az Üzemeltető kötelezettsége, hogy a Bérlok számára előírt szabályokat betartassa, a számára biztosított jogkörben a szabályok megszegőit szankcionálja. Az Üzemeltető választása szerint jogosult a jogszabályban, a Szerződésben és a Házirendben foglalt szankciókat együttesen vagy külön- külön alkalmazni.
- 15.2. A jogszabályban, Szerződésben, Házirendben foglalt szabályok megsértése esetén az Üzemeltető a Bérlok kötbér fizetésére kötelezheti (azzal, hogy a nyitva és zárva tartás szabályainak megsértése esetén a jelen Házirend 3. fejezetének rendelkezései az irányadók).
- 15.3. Az alábbi kiemelt kötelezettség-szegések esetén a jogsértő Bérlok köteles az Üzemeltetőnk kötbért fizetni:
- a Bérlemény területén történő túlerjeszkedés, pl. a Bérlemény előtti közös területen történő árusítás, raktározás, stb.
 - írásbeli felszólítást követően a magatartási szabályok ismételt megsértése, e körben a kereskedelmi tevékenység nem megfelelő színvonalon ellátása,
 - írásbeli felszólítást követően a Bérlemény tisztán tartására és a hulladékszállításra vonatkozó szabályok ismételt megsértése,
 - profilkötöttség megsértése,
 - tevékenységi tilalmak megszegése,
 - reklámszabályok megsértése,
 - rendezvény bejelentésének elmulasztása,
 - a rendeltetésszerű használatára vonatkozó szabályok megszegése folytán a Bevásárlóközpont vagy a Bérlok tulajdona állagának rontása,
 - a biztosítás-kötési kötelezettség elmulasztása,
 - bármely olyan tevékenység, vagy mulasztás, amely a Házirend rendelkezéseibe ütközik, s amely a Bevásárlóközpont többi Bérlokjének méltányos érdekeit jelentős mértékben sérti vagy veszélyezteti, így különösen, ha ezáltal valamely Bérlemény rendeltetésszerű használata tartósan, vagy nagymértékben korlátozottá, vagy lehetetlenné válik, továbbá
 - a tűzvédelemmel kapcsolatos kötelezettségek megsértése.
- 15.4. A kötbér megfizetése nem mentesít és a Házirend szabályainak betartása alól.
- 15.5. A Bérlok köteles a jogsértés minden napja után 10,- Euro/m² összegű kötbért fizetni az Üzemeltetőnek az Üzemeltető által kiállított számla alapján, a számlán megjelölt fizetési határidővel.
- 15.6. A Bérlokot a fenti kötelezettség-szegések bármelyike esetén a kötbérfizetési kötelezettségen túlmenően kártérítési felelősség is terheli, ha tevékenységükkel másnak kárt okoztak.

16. A Bevásárlóközpont biztonságával összefüggő üzemeltetői kötelezettségek:

16.1. Őrzés-védelem és biztonság

- 16.1.1. A Bevásárlóközpont őrzés-védelmét az Üzemeltető által kötött külön szerződés alapján a feladat nagyságának megfelelő szakértelemmel rendelkező vállalkozó (biztonsági szolgálat) látja el. A biztonsági szolgálat feladatát a hatályos jogszabályok, a vonatkozó szerződés, és a jelen Házirend alapján teljesíti.
- 16.1.2. A biztonsági szolgálat látja el a Bevásárlóközpont közös használatú és egyéb területeinek a védelmét, továbbá a Bérlemények külső védelmét, a vagyonőrök jelenlétükkel és tevékenységükkel közreműködnek a Bérlok és a Dolgozók nyugodt munkavégzésében, biztosítják a látogatók zavartalan vásárlását és szórakozását. A biztonsági szolgálat a Bevásárlóközpont területén jól látható módon, jól olvashatóan jogosult és egyben köteles tájékoztató ismertetőt elhelyezni, amelyben tájékoztatja a területen megjelenni kívánó harmadik személyeket a biztonsági szolgálatot, illetőleg az egyes szolgálatot teljesítő vagyonőrök által a Bevásárlóközpont őrzése során alkalmazható intézkedések köréről; a Bevásárlóközpont területére bevinni tilos tárgyakról, azok jellegéről; arról a tényről, hogy az adott területen elektronikus megfigyelőrendszert alkalmaznak (térfigyelés); az elektronikai vagyonvédelmi rendszer által folytatott megfigyelés, valamint a rendszer által rögzített, személyes adatokat tartalmazó kép- és hangfelvétel készítésének, tárolásának céljáról, az adatkezelés jogalapjáról, a felvétel tárolásának helyéről, a tárolás időtartamáról, a rendszert alkalmazó (üzemeltető) személyéről, az adatok megismerésére jogosult személyek köréről, továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvénynek az érintettek jogaira és érvényesítésük rendjére vonatkozó rendelkezéseiről; a vagyonőr intézkedései által okozott jogsérelem esetén igénybe vehető eljárásokról.
- 16.1.3. Ha valamely Bérleményben bűncselekmény (vagy szabálysértés) elkövetését észlelik, továbbá veszélyhelyzet esetén a Bérleményben tartózkodó Bérlo vagy Dolgozó azonnal köteles azt jelezni a legközelebbi biztonsági őrnek és az Üzemeltetőnek.
- 16.1.4. Minden Bérlemény Bérloje, Dolgozója köteles azonnal jelenteni a legközelebbi biztonsági őrnek, ha a Bérleményben, vagy bármely közös területen gazdátlan tárgyat (pld. csomagot) észlel.
- 16.1.5. A Bevásárlóközpont őrzése során a biztonsági szolgálat képviselőjében eljáró vagyonőr jogosult a Bevásárlóközpont területére belépő vagy az ott tartózkodó személyt kiléte igazolására, a belépés, illetőleg a tartózkodás céljának közlésére, jogosultságának igazolására felhívni, ennek megtagadása vagy a közölt adatok nyilvánvaló valótlansága esetén - az Üzemeltető eltérő rendelkezésének hiányában - az érintett belépését, ott-tartózkodását megtiltani, és távozásra felszólítani; a Bevásárlóközpont területére belépő vagy onnan kilépő személyt csomag, illetve menet-, szállítási okmány bemutatására felhívni; a Bevásárlóközpont területén tartózkodó vagy onnan kilépő személyt - a jogszabályban meghatározottak szerint - csomagja tartalmának, járművének, valamint a szállítmánynak bemutatására felhívni; a jogsértő személyt magatartása abbahagyására felhívni; elektronikai vagyonvédelmi rendszert alkalmazni; a Bevásárlóközpont területére belépők ellenőrzésére fegyver-, illetve robbanóanyag-kutató műszert alkalmazni és a közbiztonságra különösen veszélyes eszközök bevitelét megtiltani. A vagyonőr által alkalmazott intézkedés csak személy- és vagyonvédelmi okokból, kellő körültekintéssel történhet, és nem járhat az érintett személyek, illetőleg a látogatók fölösleges zaklatásával, személyiségi jogainak indokolatlan megsértésével.
- 16.1.6. Valamennyi Bérlemény Bérloje köteles az Üzemeltető felé írásban bejelenteni, hogy rendkívüli esemény (tűz, betörés, stb.) esetén az Üzemeltető (illetőleg annak megbízottja) kit köteles értesíteni.
- 16.1.7. Ha valamely Bérlo a Bérleménye egyedi őrzés-védelmét kívánja megvalósítani, annak kiépítését, az ilyen szolgálat gyakorlati tevékenységét összhangba kell hozni a Bevásárlóközpont által foglalkoztatott biztonsági szolgálat tevékenységével.
- 16.1.8. A Bérlok és a Dolgozók a Bevásárlóközpont területén engedély nélkül fegyvert nem tárolhatnak.

16.2. Kulcsrendszer

- 16.2.1. A Bérlemények Bérloi részére az Üzemeltető lehetőséget biztosít arra, hogy a Bérleményük kulcsából 1-1 példányt átadjanak az Üzemeltető által működtetett diszpécser-szolgálatnak. Az irodában a leadott kulcsok 1-1 példányát kulcsdobozban helyezik el. A kulcsdobozt jelzőszalaggal látják el és a Bérló köteles a jelzőszalagot oly módon leszignálni és/vagy lepecsételni, hogy azt a jelzés sérelme nélkül ne lehessen felnyitni. A Bérló köteles leadni, hogy kiket jogosít fel a kulcsdoboz felnyitására és a kulcs átvételére, köteles továbbá megjelölni az értesítési telefonszámukat. Az Üzemeltető a feltüntetett személynek kérésére a kulcsot kiadja, de ezt követően a Bérló köteles a kiadás napján zárásig a kulcsot a fentiek az Üzemeltető részére a kulcsszekrényben történő elhelyezés céljából visszajuttatni.
- 16.2.2. Bármely Bérlemény felnyitására csak rendkívüli esetben (pl: tűz esetén, vagy bármely más személy- illetve vagyonbiztonságot fenyegető helyzetben) kerülhet sor. A felnyitott Bérlemény Bérlojét a diszpécser iroda, illetve az Üzemeltető haladéktalanul köteles értesíteni. Amennyiben a Bérleményt rendkívüli esetben az Üzemeltető nyitja fel, úgy az Üzemeltető a Bérloához a kulcsot a fentiek szerinti eljárás lefolytatása érdekében a felnyitás napján zárásig eljuttatja.
- 16.2.3. A kulcsdoboz felnyitásának időpontját, indokát, a kulcsot felhasználó személy adatait az Üzemeltető naplójában rögzíti.

16.3. Tűzvédelem

A Bevásárlóközpont Tűzvédelmi Szabályzatot készít, melynek betartása kötelező a Házirend hatálya alá tartozó személyekre.

A Bérlok kötelesek saját tűzvédelmi szabályzatot készíttetni, s azt a Bérbeadó részére írásbeli jóváhagyás végett megküldeni, feltéve, hogy ezt jogszabály számára előírja.

A Bérló köteles a saját költségére és felelősségére gondoskodni a Bevásárlóközpont Tűzvédelmi Szabályzatában nem rögzített követelmények teljesítéséről.

A Bérbeadó (Tulajdonos) jogosult a Bérlo részére a tűzvédelmi megfelelés biztosítása érdekében kötelezettségeket előírni, amelyet a Bérlo köteles a saját költségére és felelősségére teljesíteni.

A Bérlok mindenkor kötelesek a Bérleményükben saját költségükön a tűz oltására alkalmas, a vonatkozó jogszabályoknak és előírásoknak megfelelő tűzoltókészüléket fenntartani. A Bérlok tudomásul veszik, hogy a tűzoltó készüléket és a Tűzvédelmi Szabályzatot Üzemeltető bármikor ellenőrizni jogosult.

16.4. Munkavédelem

Valamennyi Bérlo köteles a jogszabályokban előírt munkavédelmi kötelezettségeket betartani, illetőleg a Bevásárlóközpontban foglalkoztatott Dolgozóikkal betartatni. A munkavédelemmel kapcsolatos oktatások megtartása a Bérlok kötelezettsége.

17. Kapcsolattartás

- 17.1. A Bérlok szélesebb körét érintő kérdésekről az Üzemeltető esetenként írásos tájékoztatót (körlevelet) küld a Bérlok részére a biztonsági szolgálat közreműködésével.
- 17.2. Az Üzemeltető – annak érdekében, hogy a Házirendet valamennyi Bérlo megismerje – minden Bérlo részére biztosítja, hogy a mindenkori hatályos Házirend egy példányát átvegye az üzemeltetési irodában (1026 Budapest, Gábor Áron u. 74. 1.em.). A Tulajdonosok, Bérlok a Házirend átvételét aláírásukkal igazolják.
- 17.3. Az Üzemeltető a Házirend kivonatának egy - a látogatókat érintő szabályokat tartalmazó - példányát kifüggeszti a főbejárat közelében.

18. A Házirend és a kapcsolódó szabályzatok létrehozása, módosítása

- 18.1. A jelen Házirend módosítására a Bevásárlóközpont mindenkori Tulajdonosa, illetve Tulajdonosai egyoldalúan és kizárólagosan jogosultak. A Tulajdonos fenntartja magának a jogot, hogy a későbbiekben a Bevásárlóközpontra vonatkozó tulajdoni hányadot értékesítsen, vagy a Bevásárlóközponton társasházat hozzon létre. Erre az esetre a Bérlo tudomásul veszi, hogy a jelen Házirendben foglaltak a tulajdonostársak, a társasházi közgyűlés határozatával, vagy az Alapító Okirat rendelkezéseivel módosíthatók.
- 18.2. A jelen Házirend a Tulajdonos és a Bérlo között létrejött bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, és kizárólag azzal együtt érvényes.
- 18.3. Ha a jelen Házirend valamely rendelkezésére érvénytelen, vagy azzá válik, ez nem érinti a Házirend egészének érvényességét. Ilyen esetben Tulajdonos az érvénytelen rendelkezést olyan, jogilag támadhatatlan rendelkezéssel helyettesíti, amely a lehető legjobban megközelíti az érvénytelen rendelkezéssel elérni kívánt gazdasági, vagy egyéb célt.
- 18.4. A Házirendhez csatolandó szabályzatokat - a Bevásárlóközpont működtetésével felmerülő gyakorlati tapasztalatok és igények felmerülése alapján, valamint a jogszabályok, hatósági előírások változása következtében - az Üzemeltető saját hatáskörében is jogosult módosítani, vagy kiegészíteni, illetőleg jogosult ilyen szabályzatokat kiadni. A változtatásról az Üzemeltető késedelem nélkül, írásban értesíti a Házirend hatálya alá tartozó személyeket, akik kötelesek betartani a mindenkori hatályos szabályzatokat. A Házirendben foglaltakat elolvastuk, megértettük, és az abban foglaltakat magunkra nézve kötelezőnek ismerjük el.