

ANEXA 4
LA CONTRACTUL DE INCHIRIERE
REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA PENTRU CHIRIASII DIN CADRUL
CENTRULUI COMERCIAL
PLOIESTI SHOPPING CITY



PREAMBUL

- (A) Prezentul Regulament face parte integranta din Contractul de Inchiriere. 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 regulament.
- (B) Spatiile destinate activitatii comerciale din cadrul Centrului Comercial (denumite in continuare "**Spatiile Inchiriate**") sunt operate de catre operatori economici, comercianti, in scopul vanzarii de bunuri si/sau in vederea prestarii de servicii (denumiti in continuare "**Chiriasi**"), in conformitate cu termenii si conditiile prevazute in contractele de inchiriere incheiate de Proprietar cu fiecare dintre Chiriasii din Centrul Comercial (denumite in continuare "**Contractele de Inchiriere**").
- (C) Regulile de organizare interioara prevazute in prezentul vor constitui regulamentul general pe care toti Chiriasii si/sau ocupantii Spatiilor Inchiriate, Persoanele Autorizate, clientii sau vizitatorii trebuie sa il respecte in legatura cu Centrul Comercial ca intreg (denumite in continuare „**Regulamentul**").
- (D) In sensul prezentului Regulament, Persoana(e) Autorizata(e) inseamna angajatii, reprezentantii, agentii, partenerii contractuali sau vizitatorii Chiriasului, excluzand persoanele care viziteaza Centrul Comercial in calitate de client.
- (E) Prin semnarea Contractelor de Inchiriere, oricare si toti Chiriasii se obliga sa respecte toate instructiunile si prevederile Regulamentului, fara limitari sau rezerve. Chiriasii sunt obligati sa se asigure ca Persoanele Autorizate ale acestora respecta prezentul Regulament. Un exemplar al Regulamentului actualizat la orice moment va fi pastrat si disponibil in Spatiul Inchiriat.
- (F) Regulamentul va fi obligatoriu pentru Chiriasii existenti la acest moment, precum si pentru oricare si toti succesorii, cesionarii, ocupantii sau subchiriasii Chiriasilor initiali. Regulamentul va fi obligatoriu pentru oricare dintre Chiriasii existenti in Centrul Comercial, in forma actualizata de catre Proprietar la orice moment.
- (G) Chiriasii vor fi responsabili pentru orice nerespectare a Regulamentului de catre Persoanele Autorizate si/sau alte persoane sau societati, pe care Chiriasii ii controleaza si/sau care desfasoara activitati pentru beneficiul Chiriasilor in cadrul Centrului Comercial. Chiriasii vor fi responsabili pentru informarea Persoanelor Autorizate in legatura cu termenii prezentului Regulament si in legatura cu orice modificari ale acestuia, daca este cazul.
- (H) Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru conducerea si administrarea generala a Centrului Comercial si va avea puterile si atributiile stabilite in prezentul Regulament si in fiecare dintre Contractele de Inchiriere. Spatiile si Partile Comune vor fi conduse si administrate de catre Administratorul Centrului Comercial in numele Proprietarului. Administratorul Centrului Comercial va fi reprezentantul Proprietarului in relatia cu Chiriasii si activitatile Chiriasilor in cadrul Spatiilor Inchiriate si in cadrul Centrului Comercial ca intreg, si va fi indreptatit sa exercite in legatura cu Chiriasii, in numele si pentru Proprietar, oricare dintre drepturile acestuia in baza oricarua dintre Contractele de Inchiriere si in baza prezentului Regulament.
- (I) Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru operarea, curatenia, intretinerea si efectuarea reparatiilor Spatiilor si Partilor Comune din Centrul Comercial.
- (J) In cazul in care un Chirias nu indeplineste oricare dintre prevederile prezentului Regulament, Administratorul Centrului Comercial va fi indreptatit sa exercite impotriva respectivului Chirias sanctiunile prevazute in prezentul Regulament si in Contractul de Inchiriere incheiat cu respectivul Chirias.
- (K) Prezentul Regulament cuprinde urmatoarele sectiuni:
- a) Preambul
 - b) Sectiunea I – Organizarea Generala



- c) Sectiunea II - Utilizarea Spatiilor Inchiriate
- d) Sectiunea III – Raspunderile Partilor privind apararea impotriva incendiilor si masuri de prevenire si actiune in cazul situatiilor de urgenta
- e) Sectiunea IV – Prevederi finale si modificari

SECȚIUNEA I

ORGANIZAREA GENERALA

ARTICOLUL 1 - ORELE DE DESCHIDERE

Centrul Comercial va fi deschis pentru public, iar Chiriasii sunt raspunzatori pentru operarea Spatiilor Inchiriate fara intrerupere pe o perioada de 12 luni pe an, 7 zile pe saptamana, in intervalul orar 10:00 pana la ora 22:00, si, daca este cazul, cu exceptiile aplicate Supermarketului / Hipermarketului, zonei de food-court (restaurante, cafenele), zonei de divertisment si de servicii si zonei Galeriei Carrefour, unde chiriasii opereaza Spatiile Inchiriate in intervalul 09.00 - 22.00 (denumit in continuare „**Orarul de Functionare**”). Chiriasul va fi singurul responsabil pentru organizarea schimburilor angajatilor sai si remuneratia acestora, intr-o maniera care va fi in deplina concordanta cu legislatia aplicabila in domeniul dreptului muncii. Orarul de Functionare va putea fi modificat in situatia in care acest fapt este cerut de reglementarile legale aplicabile, sau in cazul in care se va decide in mod rezonabil de catre Proprietar in concordanta cu orele de deschidere ale unor centre comerciale similare si/sau pentru organizarea unor evenimente de marketing.

Spatiile Inchiriate utilizate pentru activitati precum restaurant, servicii de catering pentru alimente sau gustari, cinema sau casino-urile care detin un sistem de acces extern pentru clienti catre respectivele Spatii Inchiriate, vor avea dreptul sa mentina deschis Spatiul Inchiriat dupa ora de inchidere a Centrului Comercial cu acordul scris al Administratorului Centrului Comercial. Usile de acces in Centrul Comercial se vor inchide la ora de inchidere a Hipermarketului, astfel incat niciunui client sa nu-i fie permis accesul in interiorul Centrului Comercial pe perioada orelor de inchidere. In situatia in care o asemenea aprobare este obtinuta, respectivii Chiriasi vor tine Spatiile Inchiriate deschise in cadrul orarului stabilit cu Proprietarul/Administratorul Centrului Comercial si vor putea utiliza suprafata din cadrul Spatiilor si Partilor Comune in limitele prevazute de catre Proprietarul/Administratorul Centrului Comercial.. Chiriasii vor respecta orice conditii pe care Proprietarul/Administratorul Centrului Comercial le va considera necesare si va plati la cererea Proprietarului/Administratorului Centrului Comercial costurile aditionale sau Cheltuielile privind Serviciile Comune pe care Proprietarul/Administratorul Centrului Comercial le va suporta in mod rezonabil pentru punerea la dispozitie a acestor suprafete ale Spatiilor si Partilor Comune.

In mod similar, in cazuri de forta majora sau de evenimente deosebite sau in vederea efectuarii unor schimbari in cadrul obiceiturilor comerciale ale clientilor, Administratorul Centrului Comercial poate modifica, la discretia sa, Orarul de Functionare general al Centrului Comercial.

In afara Orarului de Functionare, Administratorul Centrului Comercial va fi imputernicit sa inchida accesul in Centrul Comercial.

Chiriasii vor respecta si aplica toate modificarile intervenite in programul de functionare al Centrului Comercial astfel cum vor fi decise periodic de Proprietar si aduse la cunostinta Chiriasilor in prealabil.

ARTICOLUL 2 - APROVIZIONAREA CU MARFA

Aprovizionarea cu marfa se va face cu respectarea conditiilor stabilite mai jos si nu va interfera cu traficul automobilelor, accesul clientilor sau cu traficul sau accesul pietonilor in Centrul Comercial.

Aprovizionarea cu marfa pentru Spatiile Inchiriate nu va avea loc in timpul Orarului de Functionare al Centrului Comercial. Aprovizionarea cu marfa va avea loc in cadrul orarului: 06:00 – 09:30 (06.00 – 08.30, pentru chiriasii din zona Carrefour) si respective 22:30 – 24:00. Aprovizionarea cu marfa a Spatiilor



Inchiriate se va putea realiza si in alte intervale orare insa doar cu acordul prealabil scris al Administratorului Centrului Comercial.

Vehiculele de aprovizionare nu vor parca in cadrul suprafetelor destinate pentru accesul, drumurile, trotuarele sau alte suprafete destinate accesului pietonilor in cadrul Centrului Comercial, inclusiv drumul special de acces.

Chiriasii se vor asigura ca furnizorii si subcontractorii lor sunt informati in legatura cu termenii, conditiile sau restrictiile aplicabile aprovizionarilor, precum si ca furnizorii si subcontractorii lor sunt informati in mod oficial in legatura cu adresa si locatia Spatiilor Inchiriate ale acestora in cadrul Centrului Comercial.

2.1. Spatiile de aprovizionare

Aprovizionarea cu marfa a Spatiilor Inchiriate va avea loc in spatiile destinate si indicate in mod special sau in cadrul suprafetelor destinate acestui scop de catre Administratorul Centrului Comercial.

2.2. Accesul

Accesul catre spatiile de aprovizionare cu marfa pentru Spatiile Inchiriate se va realiza pe traseul indicat Chiriasului si desemnat in acest sens de catre Administratorul Centrului Comercial.

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate care sunt prevazute cu usa(i) de acces exterior va avea loc in mod exclusiv prin intermediul acestei(or) usi, iar nu prin incinta Centrului Comercial. Usile pentru acces marfa trebuie colantate cu sigla fiecarui magazin in parte.

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate care nu sunt prevazute cu usa de acces exterior va avea loc prin incinta Centrului Comercial, pe baza conditiilor stabilite de catre Administratorul Centrului Comercial.

Livrarea sau deplasarea oricaror obiecte masive prin incinta Centrului Comercial va fi conditionata de aprobarea prealabila a Administratorului Centrului Comercial.

2.3. Raspundere

Fiecare dintre Chiriasi va fi raspunzator pentru incarcarea, descarcarea si livrarea catre/din cadrul Spatiilor Inchiriate.

2.4. Orele de Livrare

Livrarile si/sau aprovizionarile nu vor avea loc pe parcursul Orarului de Functionare.

In cursul diminetii, livrarile si manevrarea bunurilor in cadrul Centrului Comercial vor putea incepe la ora 6:00 si se vor incheia cu 30 de minute inainte de inceperea Orarului de Functionare. In cursul serii, livrarile si manevrarea bunurilor in cadrul Centrului Comercial nu vor incepe mai devreme de 30 de minute dupa data inchiderii si se vor finaliza pana la ora 24:00.

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate cu suprafete mari va putea avea loc in cadrul Orarului de Functionare, pe baza conditiilor stabilite de catre Administratorul Centrului Comercial (de exemplu, dar fara limitare, in realizarea operatiunilor de aprovizionare Chiriasii nu vor avea dreptul sa ruleze decat pe traseul indicat de Administratorul Centrului Comercial, nu vor avea dreptul sa parcheze decat in locurile de parcare stabilite de catre Administratorul Centrului Comercial, si vor avea obligatia de a respecta limitele maxime de tonaj si de inaltime, aplicabile, dupa caz). Administratorul Centrului Comercial este imputernicit sa restranga sau sa interzica orice fel de livrari si/sau sa aplice sanctiuni oricarui Chirias care nu indeplineste obligatiile de mai sus.

Chiriasii vor putea intra in incinta Spatiilor Inchiriate in afara Orarului de Functionare, in intervalul orar 6:00 - 24:00. In afara acestui program, Chiriasii vor putea intra in cadrul Spatiilor Inchiriate doar cu acordul scris al Administratorului Centrului Comercial.

2.5. Reguli de Trafic si Parcare



Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate se va realiza doar prin intermediul drumurilor de acces ale Centrului Comercial, pe traseul indicat si desemnat de catre Administratorul Centrului Comercial in orice moment.

Vehiculele de livrare si/sau camioanele vor fi parcate numai in spatiile special destinate acestora. Parcarea acestor vehicule este strict interzisa in mod special pe drumurile de acces, trotuarele si spatiile destinate pietonilor, spatiile destinate accesului in caz de incendiu sau urgenta, in fata iesirilor de urgenta si/sau usilor de acces in Centrul Comercial. Oricare Chirias care nu va respecta regula de mai sus va fi sanctionat si va suporta in mod integral prejudiciile pentru orice accident produs de aceasta incalcare.

Vehiculele de livrare cu un tonaj mai mare de 3,5 tone vor utiliza drumurile special destinate acestora de catre Administratorul Centrului Comercial. Administratorul Centrului Comercial va fi indreptatit sa interzica accesul vehiculelor care depasesc 3,5 tone in parcarea destinata Centrului Comercial si sa aplice penalitati oricarui Chirias care nu respecta aceasta obligatie. In situatia intrarii in parcarea subterana a Centrului Comercial, vehiculele de livrare trebuie sa respecte si sa se incadreze in limita maxima de inaltime afisata la intrarea in parcarea subterana.

Carucioarele pentru livrare sau orice alt echipament de livrare utilizat prin incinta Centrului Comercial vor fi prevazute cu cauciucuri si protectie in vederea evitarii oricarei daune care ar putea fi aduse peretilor si podelelor. Utilizarea carucioarelor de cumparaturi in alte scopuri, este interzisa, nerespectarea acestei obligatii dand dreptul Administratorului Centrului Comercial de a aplica sanctiuni in vederea recuperarii prejudiciilor aduse Centrului Comercial.

Oricarui furnizor care utilizeaza alte modalitati de acces sau de parcare decat cele mentionate de prezentul Regulament sau mentionate in plus de catre Administratorul Centrului Comercial, sau care nu respecta orarul aferent livrarilor, i se poate interzice accesul in vederea incarcarii si/sau a descarcarii de marfa in Centrul Comercial.

ARTICOLUL 3 - UTILIZAREA SPATIILOR SI PARTILOR COMUNE

3.1. Utilizarea Spatiilor si Partilor Comune

Spatiile si Partile Comune sunt destinate a fi utilizate in comun de catre Chiriasi, operatori si clienti ai Centrului Comercial.

Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru curatenia, intretinerea si repararea Spatiilor si Partilor Comune. Fiecare Chirias va fi autorizat sa utilizeze Spatiile si Partile Comune in conformitate cu scopul acestora si va respecta conditiile si limitarile prevazute in prezentul Regulament. Chiriasii vor fi raspunzatori pentru orice paguba cauzata de catre ei insisi, precum si de catre Persoanele Autorizate ale acestora sau pentru orice daune cauzate de utilizarea necorespunzatoare a Spatiilor si Partilor Comune.

Chiriasii nu vor intreprinde nimic de natura a produce pagube sau a impiedica utilizarea legitima de catre alte persoane a Spatiilor si Partilor Comune asupra carora au un drept de folosinta.

Proprietarul nu va fi tinut raspunzator pentru nicio limitare a accesului in Centrul Comercial, Spatiile si Partile Comune.

Este strict interzisa asezarea clientilor si a angajatilor Chiriasilor pe pervazul fatadei exterioare.

Este interzisa asezarea clientilor si a angajatilor Chiriasilor in perimetrul fatadei din zona de primire marfa pentru consumare alimente/ bauturi/ fumat sau in orice alte scopuri, cu exceptia scopului de aprovizionare cu marfa.

3.2. Spatiile si Partile Comune Deschise Publicului

Chiriasii nu sunt autorizati sa depoziteze niciun fel de bunuri, materiale sau echipamente, inclusiv pe perioada lucrarilor de amenajare a Spatiilor Inchiriate, si nici nu vor prezenta sau vinde bunuri sau servicii in Spatiile si Partile Comune, in mod special in parcare, in spatiile destinate pietonilor, pe trotuare, pe drumurile de acces si iesirile de urgenta. Administratorul Centrului Comercial are dreptul de a inlatura, fara



notificare prelabila, orice fel de bunuri depozitate, chiar si partial, in Spatiile si Partile Comune, pe cheltuiala si responsabilitatea Chiriasului in culpa, in cazul in care aceste bunuri nu au fost inlaturate la cererea Administratorului Centrului Comercial, iar Chiriasii nu vor avea dreptul de a solicita readucerea acestor bunuri sau materiale care au fost inlaturate. In plus, Administratorul Centrului Comercial poate aplica sanctiuni Chiriasului in culpa. Aceasta prevedere va fi aplicabila, fara nicio restrictie, pe durata Contractului de Inchiriere si pe durata efectuarii oricaror lucrari de amenajare a fiecareia si a tuturor Spatiilor Inchiriate, cu exceptia suprafetelor destinate in mod special pentru depozitarea de catre Proprietar / Administratorul Centrului Comercial.

Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial poate permite ocuparea temporara a Spatiilor si Partilor Comune pentru scopul desfasurarii activitatilor comerciale, de artizanat, publicitare si evenimente sau expozitii publicitare. Asemenea ocupari de natura temporara vor avea loc pe spatiile desemnate in prealabil de catre Administratorul Centrului Comercial.

Suprafetele destinate pietonilor, drumurile de acces in Centrul Comercial vor fi considerate drept spatii deschise publicului. Asemenea spatii trebuie sa respecte legile si regulamentele aplicabile spatiilor deschise publicului, ce ar putea fi solicitate de catre autoritatile administrative sau de catre orice alte autoritati guvernamentale sau locale. De asemenea, reglementarile aplicabile in domeniul sanatatii si sigurantei vor fi aplicabile, iar vizitatorii, clientii, Chiriasii si Persoanele Autorizate ale Chiriasilor nu vor cauza neplaceri (zgomot, mirosuri, comportament excesiv sau violent etc.) ce ar putea tulbura sau cauza neplaceri altor persoane, sau vor interfera cu functionarea Centrului Comercial.

Traficul vehiculelor sau mijloacelor de transport de orice fel, carora nu le este permis sa ruleze sau sa parcheze pe drumurile si zonele publice, este interzis de asemenea in cadrul Spatiilor si Partilor Comune.

Ciclismul, patinajul pe rotile, roller boarding, skateboarding si traficul vehiculelor motorizate de toate tipurile sunt strict interzise in Spatiile si Partile Comune.

Oricarei persoane a carei prezenta sau conduita este considerata a dauna sigurantei, reputatiei sau intereselor Centrului Comercial, si a carei identitate este sau nu cunoscuta Proprietarului sau Chiriasilor, i se poate interzice accesul in Centrul Comercial, chiar daca respectiva persoana sau respectivele persoane au fost autorizate sa intre in incinta Centrului Comercial de catre Chirias.

Actorii ambulanti, interpretii, trupele de muzica si cantaretii nu sunt autorizati sa desfasoare activitati in cadrul Centrului Comercial, cu exceptia promotiilor sau a evenimentelor comerciale, cu conditia obtinerii aprobarii scrise prealabile a Administratorului Centrului Comercial sau in cazul evenimentelor organizate de catre Administratorul Centrului Comercial drept activitati de Marketing.

Spatiile si Partile Comune nu sunt destinate utilizarii exclusive/ private de catre un Chirias, nici macar in mod temporar, cu exceptia anumitor Spatii Inchiriate prevazute cu terase destinate utilizarii exclusive/ private de catre Chiriasul Spatiului Inchiriat respectiv sau in cazul unui contract de inchiriere incheiat cu Proprietarul Centrului Comercial.

3.3. Caini si alte animale

Din motive de sanatate si siguranta, cainilor si altor animale nu le este permis accesul in Centrul Comercial si/sau in Spatiile Inchiriate, cu exceptia cazului Spatiilor Inchiriate catre Chiriasi avand ca obiect de activitate 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.

3.4. Siguranta

Administratorul Centrului Comercial si Proprietarul vor decide asupra metodelor si resurselor necesare in vederea asigurarii sigurantei si securitatii Centrului Comercial. Serviciile carora le vor fi incredintate



siguranta si securitatea, se vor asigura cu privire la respectarea reglementarilor si instructiunilor aferente prezentului Regulament si vor asigura securitatea si siguranta Centrului Comercial.

Usile de iesire aferente Spatiilor Inchiriate nu vor fi niciodata inchise atata timp cat clientii si personalul angajat al Chiriasului si respective al Proprietarului se afla inca in respectivele Spatii Inchiriate, precum si in Spatiile si Partile Comune .

Accesul in Centrul Comercial dupa orele de inchidere va fi permis Chiriasului si/sau Persoanelor Autorizate, cu conditia aprobarii Administratorului Centrului Comercial si a efectuarii controlului corespunzator de catre serviciile de securitate.

Chiriasii vor prezenta Administratorului Centrului Comercial spre aprobare orarul referitor la accesul oricarei persoane in Spatii Inchiriate in afara Orarului de Functionare.

Chiriasii vor acorda Administratorului Centrului Comercial numele si datele de identificare ale persoanelor, inclusiv angajatilor care lucreaza pentru Chiriasi in cadrul Centrului Comercial, pe care Chiriasii le autorizeaza sa intre in respectivele Spatii Inchiriate si in Centrul Comercial in mod permanent, in vederea asigurarii accesului in mod controlat prin intermediul ecusoanelor, cardurilor electronice, cartelelor sau oricaror alte modalitati similare.

Chiriasii vor acorda Administratorului Centrului Comercial numele si datele de identificare ale persoanelor din conducere (director magazin, director general) sau persoanelor ce se vor contacta in caz de urgenta.

Pentru orice persoana care ar putea intra in mod ocazional in Spatiile Inchiriate dupa orele de inchidere, Chiriasii vor furniza o notificare prealabila de cel putin 24 (douazecisipatru) de ore catre Administratorul Centrului Comercial, astfel incat sa permita acestuia sa infiinteze un permis de acces temporar (a se vedea **Anexa 1: Model permis acces**).

Modalitatile de asigurare a controlului in Centrul Comercial dupa orele de inchidere vor fi lasate la alegerea Administratorului Centrului Comercial. Dupa orele de inchidere, Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul sa interzica intrarea in Spatiile Inchiriate a oricarei persoane care nu este identificata drept Persoana Autorizata.

Chiriasilor si Persoanelor Autorizate ale acestora le este interzis sa intre in Spatiile si Partile Comune tehnice sau in zonele tehnice, precum acoperisuri, bazine etc., fara aprobare scrisa prealabila a Administratorului Centrului Comercial si neinsotit de un tehnician autorizat pentru Centrul Comercial.

Accesul publicului la spatiile tehnice este interzis.

Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial nu va fi tinut raspunzator in niciun fel pentru si/sau drept consecinta a accesului in Spatiile Inchiriate de catre Persoanele Autorizate ale Chiriasilor.

Administratorul Centrului Comercial va tine intr-un dulap special inchis o copie de pe cheile Chiriasilor, care vor fi utilizate in caz de urgenta, acolo unde nu este utilizat sistemul Masterkey al Cladirii. Chiriasii vor informa Administratorul Centrului Comercial in legatura cu orice schimbari ale incuietorilor, iar in cazul oricaror schimbari ale acestora, Chiriasii vor furniza Administratorului Centrului Comercial un set din noile chei. Utilizarea si pastrarea in siguranta a duplicatelor cheilor Chiriasilor este responsabilitatea exclusiva a Administratorului Centrului Comercial. Chiriasii nu vor instala niciun alt sistem de inchidere fara acordul prealabil scris al Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial. Chiriasii vor asigura Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial toate codurile privind accesul si dezactivarea codurilor pentru toate alarmele si sistemele de acces care protejeaza Spatiile Inchiriate. In situatia in care setul de chei destinat Chiriasilor se pierde si/sau deterioreaza, costul noului set va fi refacturat integral Chiriasului. La parasirea Spatiilor Inchiriate si, oricand in afara Orarului de Functionare, Chiriasii au obligatia securizarii/ inchiderii Spatiilor Inchiriate.

3.5. Analiza pietei si chestionare – Fotografii – Anunturi - Publicitate.



Centrul Comercial reprezinta o proprietate privata deschisa publicului. In consecinta, cercetarea de piata si chestionarele (cu exceptia celor realizate in interesul Centrului Comercial si autorizate de catre Administratorul Centrului Comercial), fotografierea si inregistrarea de sunete, precum si distribuirea oricaror documente sunt interzise in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, cu exceptia cazului in care asemenea activitati sunt aprobate in mod expres de catre Administratorul Centrului Comercial. Evenimentele sau adunarile de natura politica sau religioasa sunt interzise, inclusiv in cadrul Spatiilor Inchiriate.

Orice persoana care nu respecta prevederile mentionate mai sus va fi exclusa din cadrul Centrului Comercial.

Sunt interzise afisele sau imaginile neautorizate, iar orice afis lipit sau afisat in orice alt mod care nu este autorizat, orice imagine sau publicitate desfasurata in cadrul Spatiilor si Partilor Comune va fi oprita imediat, si orice afis, imagine sau reclama neautorizata va fi retrasa de catre Administratorul Centrului Comercial pe cheltuiala celui/celor care nu a/au respectat prevederile de mai sus.

Orice fel de activitati precum: vanzarea, colectionarea, evenimente comerciale sau distributia de afise, brosure sau orice alte materiale promotionale (chiar daca sunt distribuite in mod gratuit) care sunt desfasurate in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, este interzisa fara acordul prelabil scris al Administratorului Centrului Comercial.

Proprietarul va asigura prin intermediul Administratorului Centrului Comercial sau prin intermediul unei agentii calificate de publicitate/ marketing, toate activitatile de publicitate si marketing in legatura cu deschiderea Centrului Comercial, precum si cu desfasurarea in continuare a activitatii acestuia. In plus fata de activitatile de marketing, Proprietarul si/sau Administratorul Centrului Comercial pot autoriza amplasarea panourilor publicitare in cadrul Spatiilor si Partilor Comune.

Este interzisa vanzarea temporara de bunuri sau organizarea de evenimente comerciale sau promotionale de catre Chiriasi in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, cu exceptia cazului in care beneficiaza de acordul scris al Administratorului Centrului Comercial/ Proprietarului. Acest acord poate fi conditionat de plata chiriilor, cheltuielilor sau a taxelor de ocupare si poate fi acordat pentru o perioada limitata de timp si/sau pentru vanzarea anumitor bunuri sau furnizarea anumitor servicii.

3.6. Aspectul exterior al Spatiilor Inchiriate

Orice alterare, modificare sau imbunatatire realizata de catre Chiriasi efectuata asupra respectivelor Spatii Inchiriate, care ar putea afecta aspectul exterior al Spatiilor Inchiriate, va fi supusa aprobarii prealabile scrise a Proprietarului. Proprietarul, in conformitate cu practica si reglementarile aplicabile in materie, va stabili numarul, locatia si suprafata semnelor exterioare aferente Spatiilor Inchiriate. Proprietarul poate limita astfel de semne la nume comerciale, denumirea Spatiilor Inchiriate si/sau a Chiriasilor.

Fara a limita formularea generala de mai sus, Chiriasilor le este interzis:

- (i) sa utilizeze afise, bannere si panouri publicitare sau orice alte inscriptionari situate pe ferestrele Spatiilor Inchiriate sau pe fatada Spatiilor Inchiriate, fara a analiza impactul acestora asupra aspectului exterior al Centrului Comercial sau asupra autorizatiilor si licentelor aferente cladirii. Orice fel de instalatie localizata in fata ferestrelor ori a fatadelor Spatiilor Inchiriate va fi considerata ca reprezentand un element de ocupare a Spatiilor si Partilor Comune si va fi permisa numai cu acordul prelabil scris al Proprietarului si/sau al Administratorului Centrului Comercial. Acest acord poate fi revocat in orice moment, cu exceptia cazului in care este acordat pentru o anumita perioada de timp prevazuta in mod expres.
- (ii) sa instaleze orice fel de semn sau simbol fara acordul prelabil scris al Proprietarului, in vederea asigurarii aspectului estetic corespunzator al acestora si in vederea asigurarii unei concordante in materie de aspect, marime si/sau localizare cu aspectul estetic general al Centrului Comercial, precum si in concordanta cu obiectul Contractului de Inchiriere. Refuzul Proprietarului in acest sens



nu va indreptati Chiriasii sa solicite despagubiri pentru orice fel de daune. In schimbul acordului de a instala si de a mentine asemenea semne si/sau simboluri, Proprietarul poate solicita Chiriasilor chirii sau taxe suplimentare.

In legatura cu Centrul Comercial:

- (i) Chiriasii nu vor afisa niciun fel de afise, bannere si panouri publicitare sau orice fel de alte inscriptii de orice natura pe ferestrele sau pe fatada Centrului Comercial, fara a avea acordul prealabil scris al Proprietarului. Acest acord poate fi revocat in orice moment, cu exceptia cazului in care a fost acordat pentru a anumita perioada determinata de timp, iar Chiriasul ce beneficiaza de un astfel de drept si-a indeplinit toate obligatiile correlative cu privire la acest drept, inclusive dar fara a se limita la plata oricaror costuri/taxe suplimentare percepute de Proprietar.
- (ii) Chiriasii vor obtine acordul prealabil scris al Proprietarului pentru orice fel de semne si simboluri pe care doresc sa le instaleze in interiorul Centrului Comercial sau care sunt vizibile din exteriorul Centrului Comercial, in vederea asigurarii aspectului estetic corespunzator al acestor semne sau simboluri, care trebuie sa fie in concordanta in materie de aspect, marime si/sau localizare cu aspectul estetic general al Centrului Comercial. Refuzul Proprietarului in acest sens nu va indreptati Chiriasii sa solicite despagubiri pentru orice fel de daune. In schimbul acordului de a instala si de a mentine asemenea semne si/sau simboluri, Proprietarul poate solicita Chiriasilor chirii sau taxe suplimentare.

3.7. Comertul ambulant si cersetoria

Comerciantii ambulanti, vanzatorii ocazionali, cersetorii si vagabonzii nu vor fi acceptati sa intre in cadrul Centrului Comercial si vor fi exclusi in mod sistematic de catre serviciile de securitate.

3.8. Managementul Deseurilor

Fiecare dintre Chiriasi va evacua si depozita selectiv propriile deseuri in cadrul spatiilor desemnate in mod special in acest sens de catre Administratorul Centrului Comercial. Eliminarea deseurilor va avea loc in spatii care sa corespunda reglementarilor legale aplicabile in materie.

Imediat dupa inchiderea magazinelor, respective a Spatiilor Inchiriate, Chiriasii vor transporta deseurile, inclusiv ambalajele si cutiile de carton, in locurile special indicate in acest sens. Ambalajele se vor duce imediat dupa aprovizionare la containerul compactor. Gunoiul menajer se va depozita in pubele amplasate langa containerul compactor.

Cutiile de carton si deseurile voluminoase vor fi pliate inainte de a fi depozitate sau compactate.

Deseurile ude si mancarea uscata vor fi depozitate in pungi sigilate si vor fi depozitate in spatii special indicate in acest sens de catre Administratorul Centrului Comercial.

Este interzisa in mod expres arderea deseurilor in interiorul sau pe terenul aferent Centrului Comercial.

Eliminarea din cadrul Spatiilor Inchiriate a oricarui deseu de natura speciala (placi de lemn, cutii, containere, mobila, deseuri rezultate in urma lucrarilor de constructii, schele, metale, moloz etc.) va fi responsabilitatea fiecarui Chirias in parte, pe cheltuiala sa proprie. Este interzisa depozitarea deseurilor mentionate mai sus in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, sau in cadrul spatiilor special indicate in acest sens de catre Administratorul Centrului Comercial pentru depozitarea si/sau procesarea deseurilor obisnuite. Administratorul Centrului Comercial va elimina asemenea deseuri pe cheltuiala si pe responsabilitatea Chiriasului care se afla in culpa. In plus, Chiriasii care sunt in culpa vor fi sanctionati in mod automat in conformitate cu prevederile prezentului Regulament si a Contractelor de Inchiriere relevante.

Deseurile toxice sau deseurile susceptibile de a afecta sanatatea sau de a produce contaminarea nu vor fi autorizate sau depozitate in cadrul Centrului Comercial si/sau in cadrul Spatiilor Inchiriate, Administratorul Centrului Comercial luand masurile necesare in vederea eliminarii sau distrugerii deseurilor respective, in conformitate cu prevederile legale sau de siguranta aplicabile. Aceasta eliminare si/sau distrugere va avea



loc pe cheltuiala si responsabilitatea Chiriasului in culpa; in plus, Chiriasii in culpa vor fi sanctionati automat in conformitate cu prevederile prezentului Regulament si a Contractelor de Inchiriere relevante.

Este strict interzisa utilizarea carucioarelor de cumparaturi (carucioare) in vederea transportarii deseurilor. Utilizarea incintei Centrului Comercial in vederea transportarii deseurilor este permisa numai in afara Orarului de Functionare si doar in cazul Spatiilor Inchiriate care nu sunt prevazute cu usa de acces spre exterior.

In plus, carucioarele pentru transportul deseurilor prin interiorul Centrului Comercial sau a Spatiilor si Partilor Comune vor fi dotate cu cauciucuri si elemente de protectie in vederea evitarii oricarei distrugerii aduse peretilor si podelelor, si in scopul mentinerii calitatii si aspectului exterior al acestora.

3.9. Inchidere temporara

In cazul in care este necesar (in caz de perturbare a activitatii, incaierari, aglomeratie, etc.) se poate decide si aplica inchiderea temporara a Centrului Comercial sau a unei parti din acesta, cu conditia ca Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial sa asigure informarea Chiriasilor in legatura cu asemenea decizii, astfel incat sa permita acestora sa ia toate masurile care ar putea fi necesare pentru protejarea interesului Centrului Comercial.

De asemenea, Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial poate inchide temporar Spatiile si Partile Comune, in intregime sau partial, in vederea efectuarii lucrarilor necesare pentru repararea, reinnoirea, inlocuirea, intretinerea, reorganizarea sau extinderea Centrului Comercial, cu conditia ca Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial sa notifice Chiriasul(i) in prealabil (cu exceptia cazurilor de urgenta).

3.10. Fumatul

Datorita faptului ca Centrul Comercial este deschis publicului, Spatiile si Partile Comune sunt zone in care fumatul este interzis. Vanzatorii din Centrul Comercial se vor asigura ca Persoanele Autorizate si clientii acestora respecta reglementarile speciale impuse in legatura cu asemenea zone in care fumatul este interzis. Reglementarile aplicabile in legatura cu fumatul in zone publice vor fi respectate si implementate in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv in conformitate cu prevederile Legii nr. 349/2002, astfel cum a fost modificata prin Legea nr. 15/2016.

3.11. Curatenia Spatiilor si Partilor Comune in zonele adiacente Spatiilor Inchiriate in care se efectueaza lucrari de amenajare

Chiriasii sunt obligati sa mentina curatenia Spatiilor si Partilor Comune pe perioada desfasurarii lucrarilor de amenajare din Spatiile Inchiriate.

In cazul in care suprafetele Spatiilor si Partilor Comune sunt afectate de aceste amenajari, Chiriasul va remedia situatia de indata. In acelasi timp agentii de securitate din Centrul Comercial vor atentiona echipele de constructii despre efectuarea imediata a curateniei in Spatiile si Partile Comune. In caz de neconformare, agentii de securitate sunt imputerniciti de catre Administratorul Centrului Comercial sa dispuna incetarea lucrarilor si evacuarea echipei de constructii din incinta Centrului Comercial.

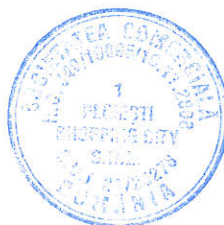
Chiriasii sunt raspunzatori pentru orice daune cauzate Spatiilor si Partilor Comune pe perioada desfasurarii lucrarilor de amenajare din Spatiile Inchiriate. In acest sens, dar fara limitare, Chiriasii vor suporta costul integral al oricarei remedieri efectuata in cadrul Spatiilor si Partilor Comune in acest sens.

ARTICOLUL 4 - LOCURILE DE PARCARE

Parcarea aferenta Centrului Comercial este destinata utilizarii de catre clienti.

Este interzisa parcare autoturismelor angajatilor Chiriasilor in parcare destinata clientilor.

Administratorul Centrului Comercial poate muta orice automobil care incalca reglementarile de parcare sau trafic, in conformitate cu prevederile legislatiei aplicabile si ale Regulamentului de Parcare aplicabil Centrului Comercial sau dupa cum reiese din prezentul Regulament, pe cheltuiala Chiriasului sau



conducatorului automobilului care nu s-a conformat reglementarilor mentionate. Reglementari similare vor fi aplicabile in legatura cu orice automobil care este parcat pentru o perioada de timp mai mare decat este necesar in vederea livrarii sau incarcarii de bunuri, precum si pentru orice fel de autovehicule neautorizate care sunt parcate pe timpul noptii (dupa ora 24:00).

Este interzisa parcare pe o perioada de timp indelungata in cadrul zonelor de parcare, iar Administratorul Centrului Comercial poate reloca orice automobil neautorizat pe cheltuiala persoanei responsabile.

In ambele cazuri mentionate mai sus, Administratorul Centrului Comercial va actiona cu grija cuvenita si diligenta pentru a nu provoca prejudicii respectivelor autovehicule.

Parcarea rulotelor, campingul, picnicul, activitatile culturale si sportive, cursele sau testarea autovehiculelor si expozitiile sau concursurile sunt interzise in mod expres in incinta spatiilor de parcare si a Spatiilor si Partilor Comune adiacente.

Viteza si traficul sunt limitate si controlate in mod strict in incinta parcarii Centrului Comercial. Chiriasii si Persoanele Autorizate ale acestora vor reprezenta un exemplu pentru clientii lor si vor veghea asupra respectarii limitarilor, restrictiilor si recomandarilor in vigoare.

Este strict interzisa parcare autovehiculelor / vehiculelor in afara locurilor de parcare special amenajate.

ARTICOLUL 5 - CARUCIOARELE DE CUMPARATURI

5.1. Administrarea si operarea carucioarelor de cumparaturi

Carucioarele de cumparaturi (denumite in continuare „**Carucioare**”) apartin Supermarketului/ Hipermarketului si sunt puse la dispozitia clientilor acestuia in incinta Centrului Comercial. Este interzisa utilizarea Carucioarelor pentru livrarea de bunuri sau eliminarea deseurilor, sau in orice alte scopuri.

Chiriasii se vor asigura ca orice Carucior sau cos de cumparaturi care le apartine sunt depozitate numai in incinta respectivelor Spatii Inchiriate si ca nu sunt abandonate in cadrul suprafetelor aferente Spatiilor si Partilor Comune, precum si ca sunt colectate si returnate Spatiilor Inchiriate cu regularitate iar, in cazul in care aceste obligatii nu sunt respectate, Administratorul Centrului Comercial va fi indreptatit sa recupereze si sa returneze orice asemenea Carucioare si cosuri de cumparatori si sa solicite Chiriasului in culpa plata costurilor aferente acestei recuperari. Chiriasii vor afisa notificari vizibile in incinta Spatiilor Inchiriate, prin care sa solicite returnarea de catre clienti a Carucioarelor si a cosurilor de cumparatori.

5.2. Spatiile de depozitare a Carucioarelor

Carucioarele vor fi depozitate in partile din cadrul Spatiilor si Partilor Comune care vor fi desemnate in mod special in acest scop de catre Administratorul Centrului Comercial.

In cazul in care este necesar, spatiile de depozitare a Carucioarelor pot fi temporar sau definitiv relocate prin decizia Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial.

Administratorul Centrului Comercial poate efectua curatenia acestor spatii si eliminarea deseurilor, daca este cazul, chiar si in timpul Orarului de Functionare.

SECȚIUNEA II

UTILIZAREA SPATIILOR INCHIRIATE

ARTICOLUL 6 - OBLIGATII GENERALE

Activitatile desfasurate de catre Chiriasi in cadrul Spatiilor Inchiriate si/sau in cadrul Centrului Comercial vor fi desfasurate astfel incat sa nu cauzeze nicio dauna, disputa, plangere sau pretentie din partea niciunei persoane in general si in special din partea celorlalti Chiriasi sau a Proprietarului. In consecinta, Chiriasii vor rezolva ei insisi orice plangere din partea oricarei persoane, care ar putea interveni in legatura cu activitatea pe care o desfasoara.



Chiriasii au obligatia sa informeze imediat Proprietarul in legatura cu oricare si toate actiunile judiciare introduse impotriva lor care ar putea avea drept consecinta insolventa/ insolvabilitatea acestora.

Fiecare dintre Contractele de Inchiriere va mentiona natura activitatilor care vor fi autorizate sa fie desfasurate in cadrul Spatiilor Inchiriate. Nu va fi permisa nicio modificare, extindere sau amendare adusa activitatilor autorizate, fara acordul scris prealabil al Proprietarului.

Chiriasii vor mentine Spatiile Inchiriate echipate in mod corespunzator si aprovizionate cu un stoc de marfa care sa permita operarea in mod corespunzator a acestora. Chiriasii vor mentine Spatiile Inchiriate, accesul in Spatiile Inchiriate, precum si suprafetele vitrate ale acestora, curate pe tot parcursul duratei Contractului de Inchiriere.

In timpul Orarului de Functionare, Spatiile Inchiriate trebuie sa fie luminate, incalzite, aerisite si ventilate in mod corespunzator, in functie de anotimp. Ferestrele si semnele exterioare ale Spatiilor Inchiriate trebuie sa fie luminate in permanenta, in concordanta cu reglementarile aplicabile si cu prezentul Regulament.

Orice vanzare de proportii mai mari, lichidari de stocuri sau vanzari de bunuri de sezon vor fi supuse aprobarii prealabile scrise a Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial, cu exceptia activitatilor comune ale Chiriasilor desfasurate cu aprobarea Administratorului Centrului Comercial. Fara a aduce atingere prevederile prezentului paragraf, Hipermarketul este autorizat sa organizeze activitati de natura comerciala in baza propriei sale organizari si practici.

Amplasarea de afise sau semne de genul: „Reducere”, „Oferte de tip «Cross Price»” sau „Returnare” in cadrul vitrinelor Spatiilor Inchiriate va fi supusa in toate cazurile aprobarii prealabile scrise din partea Administratorului Centrului Comercial.

Chiriasii sunt responsabili sa desfasoare activitati de vanzare in conformitate cu legislatia, reglementarile si practica in materie comerciala aplicabile.

Chiriasii se obliga, dupa cum urmeaza:

- (i) sa nu utilizeze Spatiile Inchiriate in vederea desfasurarii de activitati zgomotoase, periculoase, ilegale sau imorale, si nici sa nu permita ca Spatiile Inchiriate sa fie utilizate drept locuinte sau sa permita oricarei persoane sa locuiasca sau sa doarma in cadrul Spatiilor Inchiriate, care vor fi mentinute libere de orice fel de ocupanti nocturni;
- (ii) sa nu desfasoare niciun fel de intruniri politice sau publice sau sa desfasoare vreun fel de licitatii in incinta Spatiilor Inchiriate;
- (iii) sa nu actioneze in vreun fel care ar putea cauza perturbari ale activitatii, prejudicii sau neplaceri ocupantilor, utilizatorilor, operatorilor, Chiriasilor Centrului Comercial si/sau Proprietarului;
- (iv) sa nu lase Spatiul Inchiriat nefolosit, sau sa-l negligeze, partial sau in totalitate si nu il va lasa gol in niciun moment;
- (v) sa securizeze (sa inchida si sa incuie) Spatiul Inchiriat in timpul in care nu este deschis publicului si/sau in care angajatii Chiriasului nu sunt in interiorul Spatiului Inchiriat.

Chiriasii sunt responsabili sa se asigure ca Spatiile Inchiriate indeplinesc si respecta toate cerintele legale in vigoare si care sunt aplicabile in Romania, precum si orice alta lege sau decret aplicabil in general sau in particular in legatura cu activitatile desfasurate de fiecare dintre Chiriasi in respectivele Spatii Inchiriate in baza prevederilor Contractelor de Inchiriere, precum si in legatura cu starea tehnica a Spatiilor Inchiriate care trebuie mentinute in stare de functionare corespunzatoare pe tot parcursul duratei Contractului de Inchiriere.

Chiriasii sunt de acord sa ia toate masurile necesare si sa depuna toate eforturile pentru a obtine, pe cheltuiala si pe riscul lor, toate autorizatiile si licentele solicitate potrivit reglementarilor legale sau solicitate de catre orice autoritati in vederea desfasurarii respectivelor activitati in incinta Spatiilor Inchiriate.



Chiriasii vor respecta toate reglementarile in vigoare in materie de sanatate si siguranta aplicabile. Toate lucrarile necesare in legatura cu propriile Spatii Inchiriate, in vederea conformarii cu reglementarile mentionate, vor constitui responsabilitatea exclusiva a Chiriasilor.

In legatura cu propriile Spatii Inchiriate, Chiriasii 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 niciun fel de despagubire sau compensare din partea Proprietarului sau sa faca orice fel de alte plangeri catre Proprietar.

Chiriasii vor permite toate si oricare inspectii si controale in vederea intretinerii propriilor instalatii tehnice. Chiriasii vor incheia un contract cu o persoana competenta care sa verifice functionarea corespunzatoare a instalatiilor electrice si de prevenire a incendiilor. Situatiile acestor contracte, precum si controalele si inspectiile desfasurate in cadrul Spatiilor Inchiriate vor fi supravegheate si organizate de catre Administratorul Centrului Comercial. Prevederile prezentului articol se completeaza cu cele ale Sectiunii III.

Chiriasii nu vor tine Proprietarul responsabil in legatura cu orice Spatii Inchiriate situate in Centrul Comercial, care vor ramane neocupate sau inchise din orice cauza si pentru orice perioada.

ARTICOLUL 7 - LUCRARILE CHIRIASILOR

Chiriasii nu vor avea dreptul sa efectueze in Spatiile Inchiriate alte lucrari decat cele mentionate in cuprinsul specificatiilor tehnice si de design prevazute in Contractele de Inchiriere, in mod particular in Manualul de Amenajare anexat Contractelor de Inchiriere si in Proiectul de Amenajare, astfel cum a fost aprobat de catre Proprietar si cu conditia obtinerii tuturor autorizatiilor necesare si a acordului Proprietarului emis in prealabil in acest sens, precum si cu conditia indeplinirii oricaror alte cerinte rezonabile ale Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial (denumite in continuare „**Specificatiile Tehnice**”).

Toate lucrarile in legatura cu Spatiile Inchiriate si/sau cu folosinta acestora, exterioare sau interioare, necesare in vederea amenajarii si functionarii corespunzatoare a Spatiilor Inchiriate, inclusiv orice reparatii, modificari si lucrari de intretinere/ revizie/ mentenanta a Spatiilor Inchiriate (denumite in continuare „**Lucrarile Chiriasului**”), trebuie sa fie efectuate de catre fiecare dintre Chiriasi pe cheltuiala si responsabilitatea proprie, in conformitate cu prevederile Specificatiilor Tehnice si in baza acordului prealabil scris al Proprietarului, si cu respectarea oricaror reglementari legale aplicabile, respective, dar fara a se limita la obtinerea oricaror avize si autorizatii prealabile.

Chiriasii vor fi responsabili pentru obtinerea autorizatiilor, permiselor si acordurilor necesare in vederea efectuării Lucrarilor Chiriasului. Lucrarile Chiriasului trebuie sa fie efectuate in conformitate cu reglementarile si legile aplicabile si cu Specificatiile Tehnice. Lucrarile Chiriasului sunt supuse aprobarii prealabile scrise din partea Proprietarului / Reprezentantului Tehnic al Proprietarului care va fi acordat pe baza planurilor, desenelor si specificatiilor tehnice care vor fi furnizate Proprietarului. Acest acord poate fi refuzat sau lucrarile pot fi oprite in cazul in care Lucrarile Chiriasului nu sunt in concordanta cu politica generala a Proprietarului cu privire la Centrul Comercial, in conformitate cu regulile si reglementarile aplicabile, sau lucrarile nu sunt executate in conditii de Securitate si siguranta.

In situatia in care, din cauza schimbarilor legislatiei si reglementarilor locale, Lucrarile Chiriasilor de natura speciala trebuie sa fie efectuate in vederea conformarii cu cerintele noilor legi/reglementari, Chiriasii vor efectua asemenea lucrari pe cheltuiala proprie si in cea mai scurta perioada de timp posibila.

Pentru motive de securitate si siguranta, efectuarea Lucrarilor Chiriasului in cadrul Spatiilor Inchiriate in vederea instalarii si conectarii la conductele de gaz si la retelele electrice, se va face in baza organizarii puse la punct de catre Administratorul Centrului Comercial sau, in cazul in care acest lucru nu este posibil, cu aprobarea prealabila scrisa si sub controlul Administratorului Centrului Comercial.



Lucrarile necesare pentru modificarea sistemului de stingere si detectare a incendiilor in cadrul Centrului Comercial vor fi efectuate doar de catre Proprietar sau sub controlul si supravegherea Antreprenorului Cladirii/ Reprezentantului Tehnic al Proprietarului, cu respectarea prevederilor din cadrul Sectiunii III.

Lucrarile Chiriasului care afecteaza Spatiile si Partile Comune sau sistemul de detectare a incendiilor sau sistemul comun de incalzire-racire, care sunt determinate de catre modificarile solicitate de un Chirias, vor fi efectuate de executantul aprobat de Proprietar/ Administratorul Centrului Comercial, pe cheltuiala exclusiva a respectivului Chirias.

In vederea efectuarii 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 Proprietarului, Proprietarul poate solicita Chiriasilor sa incheie contracte de antrepriza cu anumite societati desemnate de catre Administratorul Centrului Comercial sau de catre Proprietar.

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

Chiriasii au obligatia de a efectua la timp orice lucrari/ revizii necesare in Spatiul Inchiriat. In situatia in care nu-si va indeplini aceasta obligatie in mod corespunzator, Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial va notifica Chiriasul cu acordarea unui termen de remediere de 10 (zece) zile cu exceptia unor situatii cu caracter urgent care vor fi realizate imediat.

In cazul in care Chiriasul nu va remedia in termenul acordat de Proprietar lucrarile mentionate, Proprietarul are dreptul de a aplica penalitati pentru fiecare zi de intarziere, asa cum acestea sunt prevazute in Art. 14 – Sanctiuni.

ARTICOLUL 8 - LUCRARILE PROPRIETARULUI

Proprietarul are dreptul sa efectueze urmatoarele lucrari:

- sa construiasca pe, extinda, modifice, mentina, repare, inlocuiasca si reinnoiasca orice alta parte sau parti ale Centrului Comercial (inclusiv Spatiile si Partile Comune) si orice terenuri sau cladiri adiacente ale Proprietarului, inclusiv extinderea galeriei comerciale si/sau a Centrului Comercial etc.;
- sa opereze modificarile pe care le considera rezonabile in proiectarea Centrului Comercial; si
- sa schimbe utilizarea, opreasca sau controleze accesul in Spatiile si Partile Comune, dupa cum considera oportun, chiar daca acest lucru poate impiedica, afecta sau interveni in confortul sau accesul in Spatiul Inchiriat, cu conditia ca, in cazul Centrului Comercial, sa fie disponibile intotdeauna mijloace de acces rezonabile in Spatiul Inchiriat,
- toate lucrarile necesare in vederea instalarii, repararii, intretinerii sau modificarii retelelor de utilitati care traverseaza Spatiile Inchiriate si/sau Centrul Comercial, (denumite in continuare „**Lucrarile Proprietarului**”).

Proprietarul nu va fi tinut responsabil de catre Chiriasi pentru niciun fel de neplaceri de orice natura rezultate din efectuarea Lucrarilor Proprietarului. Chiriasii nu se vor opune si vor permite Proprietarului sa efectueze Lucrarile Proprietarului, fara a avea dreptul de a solicita orice fel de pretentii sau alte plati solicitate de la Proprietar, de niciun fel, care ar putea rezulta din efectuarea sau in legatura cu Lucrarile Proprietarului.

Fiecare dintre Chiriasi va inlatura pe cheltuiala proprie toate piesele de mobilier, instrument si echipament, in masura necesara pentru efectuarea Lucrarilor Proprietarului in cadrul Spatiilor si Partilor Comune si/sau Spatiilor Inchiriate.



ARTICOLUL 9 - INTRETINERE SI CURATENIE

Chiriasii vor mentine curate si in deplina ordine Spatiile Inchiriate, inclusiv inscriptionarile interioare sau exterioare, daca este cazul, precum si accesoriile, echipamentul, ferestrele si partea din fata a magazinului (in vederea postarii pe ferestre) pe toata durata Contractului de Inchiriere.

O atentie speciala trebuie sa fie acordata vitrinelor, ferestrelor si afisarii pe acestea, precum si accesului in Spatiul Inchiriat, care vor fi mentinute curate tot timpul.

Proprietarul are dreptul de a aplica penalitati, conform art. 14 – Penalitati, in cazul in care Chiriasul nu efectueaza in timpul acordat de catre Proprietar aceste lucrari (curatare vitrine, ferestre, curatenie in spatiul inchiriat.

Curatenia in cadrul Spatiilor si Partilor Comune se va desfasura in cadrul Orarului de Functionare; Administratorul Centrului Comercial are libertatea de a alege orice societate care sa presteze serviciile de curatenie in cadrul acestor Spatii si Parti Comune.

In ceea ce priveste curatenia Spatiilor Inchiriate, Chiriasii au libertatea de a alege o societate care sa presteze serviciile de curatenie si se va asigura ca angajatii acestei societati vor respecta prezentul Regulament. Serviciile de curatenie in Spatiile Inchiriate se vor presta doar in afara Orarului de Functionare (inclusiv, si cu precadere, vitrinele, ferestrele si orice alte activitati de curatenie cu caracter general) dar Spatiile Inchiriate se vor mentine curate pe parcursul Orarului de Functionare.

Lucrarile de amenajare vor fi efectuate in concordanta cu reglementarile in vigoare. Elementele de delimitare a acestor lucrari vor fi organizate pe cheltuiala Chiriasilor, pe intreaga suprafata si inaltime a Spatiilor Inchiriate sau a oricarei parti a acestora in care au loc Lucrari ale Chiriasului. 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 Inchiriate. De asemenea, materialul din care sunt confectionate aceste elemente de delimitare va fi in concordanta cu aspectul general al Centrului Comercial.

Chiriasii 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.

Chiriasii au obligatia efectuarii dezinsectiei si a deratizarii (de catre societati autorizate) in Spatiile Inchiriate, conform legislatiei in vigoare, si obligatia de a prezenta Administratorului Centrului Comercial documentele care atesta efectuarea acestor operatiuni. In situatia in care Chiriasul nu poate face dovada efectuarii operatiunilor sus-mentionate in Spatiul Inchiriat, Proprietarul are dreptul de a efectua dezinsectia si deratizarea in Spatiul Inchiriat, oricand la latitudinea sa, iar costul integral va fi refacturat Chiriasului, sub sanctiunea platii de penalitati aplicabile la nivelul prevazut de Contractul de Inchiriere.

ARTICOLUL 10 - ALTE PREVEDERI SI REGULI TEHNICE

10.1. Climatizarea

Spatiile Inchiriate ale Chiriasilor for fi incalzite si/sau racite in timpul Orarului de Functionare.

Chiriasii sunt responsabili sa instaleze si sa opereze, in Spatiul respectiv, instalatiile de aer conditionat ("AC") si de incalzire, cel mai tarziu la Data Inaugurarii Spatiului Inchiriat, in conformitate cu prevederile Contractelor de Inchiriere relevante si ale Specificatiilor Tehnice. Pe cale de consecinta, urmatoarele reguli sunt aplicabile pentru oricare si toate Spatiile Inchiriate din Centrul Comercial, dar nu vor fi aplicabile cu referire la celelalte suprafete:

- (i) Instalarea, operarea si intretinerea sistemului AC, in special in ceea ce priveste setarea si reglarea acestuia sunt obligatorii. Pe cale de consecinta, Chiriasii sunt obligati sa incheie contracte de intretinere cu societati competente sau cu societati avizate de furnizorii de echipamente, contracte ce



- vor fi intocmite in mod corespunzator si vor include toate lucrarile necesare. Filtrele AC trebuie sa fie curatate si schimbate in mod regulat, la intervale de cel putin doua luni si echipamentul va fi inspectat si intretinut cel putin o data pe an;
- (ii) Orice modificari in amenajarea interioara a unei camere sau instalatii care ar putea interfera in echilibrul termic al Centrului Comercial va fi conditionata de acordul prealabil scris al Proprietarului si, in cazul in care sunt produse daune instalatiilor si echipamentelor comune din Centrul Comercial, Proprietarul poate solicita rambursarea costurilor de catre Chiriasi;
 - (iii) Se interzice in mod expres lasarea deschisa a usilor exterioare ale Spatiilor Inchiriate in asa fel incat aerul sa circule din exterior spre interiorul Centrului Comercial, avand in vedere faptul ca Centrul Comercial este incalzit si ventilat, cu exceptia duratei de aprovizionare cu marfa.

Pe durata Orarului de Functionare, Chiriasii vor instala sisteme corespunzatoare pentru a mentine temperatura Spatiilor Inchiriate ale acestora la acelasi nivel cu temperatura Centrului Comercial. In acest sens, Spatiile Inchiriate ale Chiriasilor vor fi incalzite si/sau racite in timpul Orarului de Functionare.

In afara Orarului de Functionare, temperatura Spatiilor Inchiriate va fi in orice moment mentinuta la nivelul de minim 18°C.

Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul de a solicita Chiriasilor proba inspectiilor si verificarilor (jurnalul inspectiilor, facturi, etc.) si sa verifice daca instalatiile in fiecare Spatiu sunt in stare buna de functionare si, dupa caz, sa deschida aceste instalatii prin intermediul „pilot line” specificate in Specificatiile Tehnice furnizate Chiriasilor. Chiriasii sunt obligati sa trimita de cel putin doua ori pe an, sau si mai des, daca este necesar sau solicitat de catre Administratorul Centrului Comercial, verificarile periodice ale instalatiilor de climatizare – la verificarea si pregatirea pentru sezonul rece si la verificarea si pregatirea pentru sezonul cald.

In cazul unei modificari a sistemului AC intr-un anumit Spatiu Inchiriat, Chiriasul va informa Administratorul Centrului Comercial care va aviza incadrarea in anumite prescriptii tehnice premise in cadrul Centrului Comercial a oricarui echipament tehnic sau schimbare care poate interfera cu sistemul general de AC al Centrului Comercial sau care nu corespunde Specificatiilor Tehnice. Administratorul Centrului Comercial va verifica Certificatul de Conformitate a utiliajului/ echipamentului tehnic si poate da acordul de instalare a acelui echipament tehnic in Spatiul Inchiriat.

10.2. Energie electrica

Majoarea consumului de electricitate in Spatiile Inchiriate din motive tehnice privind capacitatea firelor electrice si a sistemului de ventilatie va fi conditionata, in orice situatie, de acordul prealabil scris al Proprietarului.

Se recomanda in mod special Chiriasilor sa nu deconecteze alimentarea cu electricitate pe durata noptii, implicand „blocarea automata” a sistemului luminilor de securitate, intrucat bateriile acestui sistem pot fi deteriorate prin frecventa incarcare si descarcare.

In cadrul Spatiilor Inchiriate, Chiriasii au obligatia legala de a efectua verificarea instalatii electrice existente in Spatiul Inchiriat (de exemplu: prize, intrerupatoare, tablouri electrice), prin intermediul unor firme autorizate si sa puna la dispozitia Proprietarului/Administratorului Centrului Comercial a dovezilor de efectuare a acestor verificari periodice.

10.3. Securitatea impotriva furturilor

Proprietarul nu este responsabil pentru protejarea Spatiilor Inchiriate impotriva furtului. Chiriasii vor fi responsabili pentru protectia efectiva a respectivelor Spatii Inchiriate impotriva patrunderii fara drept sau furtului care se desfasoara in timpul si/sau in afara Orarului de Functionare.



Chiriasii sunt responsabili pentru inchiderea accesului exterior la Spatiile Inchiriate (daca este cazul) si a fatadelor, precum si pentru protejarea Spatiilor Inchiriate impotriva furtului.

Chiriasii vor fi raspunzatori pentru protejarea Spatiilor si impotriva furtului, patrunderii neautorizate sau a spargerilor in timpul si/sau in afara Orarului de Functionare.

Chiriasilor nu li se permite sa impiedice serviciul de securitate al Proprietarului din a-si indeplini atributiile in special in cadrul Spatiilor si Partilor Comune.

10.4. Supraincercarea

In baza Contractelor de Inchiriere relevante si a Specificatiilor Tehnice, orice obiect care cantareste mai mult decat limita de incarcare stabilita in cadrul documentatiei tehnice pentru respectivele Spatii Inchiriate 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 Spatiile Inchiriate, 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 Spatiile Inchiriate.

10.5. Retele si conducte

Este interzisa deversarea de produse poluante, corozive, inflamabile, acide sau alte materiale periculoase in conductele de canalizare, iar in general este interzisa depozitarea oricaror deseuri care ar putea determina blocarea sau distrugerea conductelor.

Restaurantele vor deversa lichide si deseuri care au la baza uleiuri, in anumite conducte de canalizare care sunt dotate cu separatoare de grasimi. Chiriasii ce desfasoara activitati de tipul restaurant/ alimentatie publica, au obligatia de a avea Spatiile Inchiriate si retelele si conductele din acestea, dotate cu separatoare de grasimi, spre a fi folosite de si in legatura cu acel Spatiu Inchiriat si cu activitatea desfasurata in acesta. Chiriasii respectivi au obligatia de a folosi separatoarele de grasimi si de a asigura si efectua mentenanta, pe costul lor, a acestor separatoare de grasimi si vor face periodic dovada realizarii mentenantei acestora. De asemenea, Chiriasii trebuie sa faca dovada predarii grasimilor si uleiurilor uzate catre societati specializate si abilitate in colectarea acestor tipuri de deseuri, precum si a detinerii unui contract in acest sens.

Cerinte speciale pot fi impuse in mod rezonabil de catre Proprietar sau de catre Administratorul Centrului Comercial, la anumite intervale de timp, in legatura cu apele uzate sau alte tipuri de deseuri rezultate din diverse activitati desfasurate in Centrul Comercial.

10.6. Nivelul sunetului/ zgomotului si instalatiile

Chiriasii vor dota Spatiile Inchiriate proprii cu instalatii de sunet/ zgomot. Nivelul sunetului/ zgomotului acestor instalatii private nu va afecta Spatiile Inchiriate vecine sau clientii Centrului Comercial. Chiriasii nu vor utiliza niciun fel de difuzor sau alte modalitati de difuzare a sunetului care pot fi auzite din afara Spatiilor Inchiriate pe care le utilizeaza si nici nu vor utiliza instalatii sau aparatura electrica sau orice alte dispozitive care ar putea interfera cu receptia radio sau de televiziune, fara a modifica acele dispozitive sau aparate in vederea prevenirii interferarii cu elementele de natura electronica ale altor Spatii Inchiriate.

Administratorul Centrului Comercial poate utiliza in cadrul Spatiilor si Partilor Comune sistemul de sunet pe care il detine in vederea promovarii bunurilor si serviciilor care sunt disponibile in cadrul Centrului Comercial.

10.7. Utilizarea undelor de frecventa si a sistemelor de telecomunicatii



Chiriasii sunt responsabili in mod exclusiv pentru luarea tuturor masurilor necesare si pentru obtinerea de la autoritatea competenta a unei licente exclusive precum si pentru identificarea undelor de frecventa care le vor fi alocate. De asemenea, Chiriasii sunt responsabili pentru instalarea si intretinerea sistemului lor de telecomunicatii (Internet, ADSL, retele speciale sau securizate, satelit etc.). Instalarea unui asemenea echipament in cadrul Spatiilor si Partilor Comune (inclusiv pe acoperis) este supusa autorizarii speciale din partea Proprietarului.

10.8. Inspectii

Administratorul Centrului Comercial are dreptul oricand si ori de cate ori este necesar, de a solicita Chiriasilor proba inspectiilor si verificarilor aferente tuturor instalatiilor din Spatiile Inchiriate, precum si dreptul de a verifica daca instalatiile sunt in stare buna de functionare.

ARTICOLUL 11 - PERSONALUL

Fiecare Chirias va notifica Administratorul Centrului Comercial cu privire la datele si orele in care personalul Chiriasului poate accesa Spatiul Inchiriat pentru a pregati inaugurarea.

Fiecare Chirias va furniza numele, functia, si dupa caz, adresa, numar de telefon si fotografii ale Persoanelor Autorizate sa isi desfasoare activitatea in Centrul Comercial. Pentru fiecare Spatiu Inchiriat, Chiriasii vor desemna o persoana prezenta in mod permanent in Centrul Comercial sau care va putea fi permanent contactata in caz de urgenta sau de necesitate.

Fiecare Chirias va fi responsabil pentru controlul accesului dinspre si in Spatiul Inchiriat, cu exceptia accesului in cadrul Centrului Comercial, caz in care raspunderea ii revine Administratorului Centrului Comercial.

Angajatii Chiriasilor trebuie sa aiba si o atitudine decenta si politicoasa fata de clienti si orice alti ocupanti ai Centrului Comercial.

ARTICOLUL 12 - SIGLA MAGAZINULUI - PUBLICITATE

Siglele magazinelor raman in proprietatea exclusiva a Chiriasului.

Ca regula generala, toate siglele necesita aprobarea Proprietarului, in special in cazul in care aspectul Spatiilor si Partilor Comune necesita modificari. Siglele Chiriasilor vor fi luminoase daca nu va fi altfel decis de Administratorul Centrului Comercial.

Chiriasilor le este interzis sa posteze orice semne sau sigle sau instalatii publicitare pe fatada Centrului Comercial. Postarea oricarui semn exterior necesita acordul prealabil scris al Proprietarului.

Instalarea semnelor exterioare aprobate se va face pe cheltuiala Chiriasului beneficiar, sub coordonarea si controlul Administratorului Centrului Comercial.

Orice semn aflat in interiorul Spatiului, care este vizibil din exteriorul Centrului Comercial va fi aprobat de Proprietar, protecat si executat in conformitate cu Specificatiile Tehnice.

Chiriasul este singurul responsabil de obtinerea diverselor aprobari din partea autoritatilor pentru instalarea si postarea semnelor publicitare, precum si pentru plata impozitelor aferente.

Reclamele luminoase aferente magazinului trebuie sa fie pornite de catre un senzor crepuscular conform urmatorului program: 05:00 – 10:00 si 16:00 – 24:00. In acest sens Chiriasul este obligat sa monteze un programator de timp pentru a asigura in mod automat pornirea si oprirea reclamelor luminoase la orele stabilite.

In cazul in care Chiriasul nu va face montajul in 5 (cinci) zile lucratoare de la primirea prezentului Regulament, Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul sa efectueze aceste lucrari, urmand a



refactura catre Chirias intregul cost, sub sanctiunea platii de penalitati la nivelul prevazut de Contractul de Inchiriere.

Supravegherea functionarii reclamelor luminoase amplasate deasupra magazinului este in grija Chiriasului, acesta fiind obligat sa anunte ori de cate ori sesizeaza o problema in acest sens.

In cazul in care casetele luminoase amplasate pe totem nu functioneaza, Chiriasul are obligatia ca in 3 (trei) zile lucratoare sa remedieze defectiunea, in caz contrar Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul sa efectueze aceste lucrari, urmand a refactura catre Chirias intregul cost, sub sanctiunea platii de penalitati la nivelul prevazut de Contractul de Inchiriere.

Prevederile anterioare sunt obligatorii pe intreaga durata a Contractului de Inchiriere.

Pentru publicitatea individuala a propriului magazin din cadrul Centrului Comercial, Chiriasul trebuie sa utilizeze semnificatia si simbolul Centrului Comercial.

De asemenea, niciunui Chirias nu ii este permis sa posteze sigle de promovare a produselor, activitatilor sau serviciilor, care vin in concurenta cu cele ale Centrului Comercial.

Orice afise, semne sau bannere publicitare postate pe ferestre si/sau fatada Spatiului nu vor ocupa mai mult de 20% din portiunea de fatada transparenta vizibila dinspre Centrul Comercial. Sunt permise in interiorul Centrului Comercial numai campaniile de marketing aprobate de Administratorul Centrului Comercial sau campaniile de marketing comune organizate prin intermediul Administratorului Centrului Comercial in beneficiul Spatiului. Nu sunt premise campaniile de marketing, inclusiv afisarea materialelor promotionale pe fatada Spatiului Inchiriat si/sau in interiorul Spatiului Inchiriat si/sau difuzarea materialelor video/ audio, care promoveaza (i) activitatea si/sau produsele Chiriasului desfasurate si/sau vandute in spatiul online sau in orice alt spatiu decat Spatiul Inchiriat si/sau (ii) orice alte produse care nu sunt disponibile la vanzare, la acel moment, in Spatiul Inchiriat si/sau (iii) orice alte tipuri de produse si/sau activitati.

In ceea ce priveste corespondenta si materialele promotionale aflate in legatura cu Spatiile Inchiriate sau cu Centrul Comercial, Chiriasii vor preciza numele, logo-ul si adresa Centrul Comercial.

In ceea ce priveste actiunile de publicitate in fata Spatiilor Inchiriate din cadrul Centrului Comercial, in Spatiile si Partile Comune sau pe peretii exteriori ai Centrului Comercial, Chiriasii le pot efectua dupa obtinerea acordului prealabil al Proprietarului, in masura in care acestea nu sunt inoportune pentru terti. Proprietarul isi rezerva dreptul de a revoca aceste acorduri in orice moment.

ARTICOLUL 13 - PREVEDERI DIVERSE

13.1. Iluminare

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

13.2. Mirosuri si alte Efecte Negative

Chiriasii vor lua toate masurile necesare pentru a preveni emanarea de mirosuri neplacute din Spatiile Inchiriate.

Este interzisa aducerea in Spatiul Inchiriat 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 Inchiriat este permisa numai in cadrul Spatiilor Inchiriate stabilite in acest scop de Proprietar (i.e. restaurante si activitati de alimentatie) asa cum acest lucru este prevazut in baza Contractelor de Inchiriere relevante sau in anumite spatii din interiorul Hipermarketului.



13.3. Mutarea din si in cadrul Spatiului

Mutarea din si in cadrul Centrului Comercial ulterior Datei Inaugurarii Centrului Comercial este permisa numai in zilele si in intervalul de timp aprobate in scris de Proprietar in termen de 15 (cincisprezece) zile inaintea respectivei mutari.

13.4. Cifra de Afaceri si Impozite

In cazul in care nu au agreeat altfel in Contractele de Inchiriere relevante, Chiriasii sunt obligati sa puna la dispozitia Proprietarului, cel mai tarziu in a cincea zi a fiecarei luni, in scopul realizarii de statistici interne, o declaratie a Cifrei de Afaceri pentru luna precedenta care a fost atinsa in urma desfasurarii de catre Chiriasi a activitatilor in Spatiile Inchiriate.

Toate aceste documente vor fi semnate de persoanele relevante care tin contabilitatea Chiriasilor si de persoana/persoanele autorizate sa actioneze in numele Chiriasilor.

In cursul duratelor Contractelor de Inchiriere, Chiriasii vor tine, in interiorul Spatiilor Inchiriate sau in orice alta locatie care poate fi aprobata de Chirias in scris, registre contabile complete si conforme cu realitatea care sa ateste Cifrele de Afaceri relevante si sa pastreze asemenea registre contabile pe duratele prevazute de prevederile legale aplicabile in Romania, pentru a permite Proprietarului sa exercite dreptul de control asupra acestora. La solicitarea Proprietarului, Chiriasii vor permite, in orice moment, Proprietarului sau imputernicitilor acestuia sa inspecteze si sa copieze Registrele Contabile.

Chiriasii sunt obligati sa puna la dispozitia Proprietarului registrele contabile atestand Cifra de Afaceri generata ca urmare a activitatii in Spatiile Inchiriate (sau copii certificate ale acestora) in termen de o luna de la solicitarea Proprietarului in acest sens, exceptand situatia in care s-a agreeat altfel in Contractele de Inchiriere relevante.

In aceeasi perioada de timp (o luna), Proprietarul poate controla registrele contabile sau poate, la alegerea sa, dispune analizarea acestora de societati specializate.

Proprietarul va avea dreptul sa viziteze Spatiile Inchiriate pentru a analiza si controla procedurile, metodele si facilitatile folosite pentru determinarea Cifrei de Afaceri

Proprietarul poate solicita Chiriasilor sa utilizeze un sistem electronic automat de control al cashbox-urilor, similar cu cel folosit in general in centrele comerciale la standardele Centrului Comercial.

SECȚIUNEA III

RESPONSABILITATILE PARTILOR PRIVIND APARAREA IMPOTRIVA INCENDIILOR SI MASURI DE PREVENIRE SI ACTIUNE IN CAZUL SITUATIILOR DE URGENTA

Pentru delimitarea si detalierea expresa a raspunderilor Partilor in ceea ce priveste apararea impotriva incendiilor in conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 307/2006 cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora la incheierea oricaror acte de transmitere temporara a dreptului de folosinta asupra bunurilor imobile Partile sunt obligate sa prevada expres in actele respective raspunderile ce le revin in ceea ce priveste apararea impotriva incendiilor, in scopul prevenirii si reducerii riscurilor de producere a incendiilor si in scopul asigurarii interventiei operative pentru limitarea si stingerea incendiilor in vederea evacuarii, salvarii si protectiei persoanelor periclitate, protejarii bunurilor si mediului impotriva efectelor situatiilor de urgenta determinate de incendii, Proprietarul, in calitate de administrator/ proprietar al Centrului Comercial, stabileste urmatoarele:

Articol 1

1. Fiecare Chirias care isi desfasoara activitatea in orice Spatiu Inchiriat din Centrul Comercial, inclusiv Chiriasul in Spatiul Inchiriat, are obligatia sa efectueze toate actiunile necesare privind apararea



impotriva incendiilor cu privire la Spatiul Inchiriat si sa stabileasca masurile de prevenire si actiune in cazul situatiilor de urgenta, in conformitate cu prevederile legale aplicabile in acest domeniu si cu prevederile prezentei Sectiuni.

2. Chiriasul este obligat sa cunoasca si sa respecte prevederile, raspunderile si masurile in domeniul apararii impotriva incendiilor aplicabile in conformitate cu legislatia in vigoare si stabilite si date sub orice forma, de catre Proprietar in conformitate cu prezenta Sectiune. In acest sens, Chiriasul este obligat ca pe toata durata Contractului de Inchiriere sa respecte intocmai prevederile din urmatoarele acte normative:
 - a) Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor (a se vedea art. 9, art. 12, art. 19, art. 21, art. 30 si altele relevante), cu modificarile si completarile ulterioare („Legea 307/2006”),
 - b) Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor („OMAI 163/2007”),
 - c) Hotararea nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu („HG 571/2016”),
 - d) Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea si autorizarea de securitate la incendiu si protectie civila („OMAI 129/2016”),
 - e) Ordinul nr. 166/2010 pentru aprobarea Dispozitiilor generale privind apararea impotriva incendiilor la constructii si instalatiile aferente („OMAI 166/2010”),
 - f) Ordinul nr. 187/2010 pentru aprobarea Dispozitiilor generale privind apararea impotriva incendiilor la spatii pentru comert („OMAI 187/2010”),
 - g) Ordinul nr. 96/2016 pentru aprobarea Criteriilor de performanta privind constitutirea, incadrarea si dotarea serviciilor voluntare si a serviciilor private pentru situatii de urgenta („OMAI 96/2016”),
 - h) Ordinul nr. 106/2007 pentru aprobarea Criteriilor de stabilire a consiliilor locale si operatorilor economici care au obligatia de a angaja cel putin un cadru tehnic sau personal de specialitate cu atributii in domeniul apararii impotriva incendiilor („OMAI 106/2007”),
 - i) orice alte prevederi legale aplicabile in materie, in vigoare la orice moment pe durata Contractului de Inchiriere,

dupa cum toate aceste acte normative mentionate la lit. a)-i) de mai sus pot fi modificate, completate, actualizate la orice moment pe parcursul duratei Contractului de Inchiriere („**Legislatia Aplicabila**”) si care se completeaza cu prevederile din prezenta Sectiune a Regulamentului de ordine interioara, parte integranta din Contractul de Inchiriere, conform prevederiloragreate in mod expres de Parti in acest sens.

3. In conformitate cu prevederile legale in materie prevazute in OMAI 187/2010, Partile confirma prin prezentul ca organizarea activitatii de aparare impotriva incendiilor reprezinta obligatia:
 - a) Proprietarului Centrului Comercial, exclusiv pentru spatiile comune;
 - b) Chiriasului, pentru Spatiul Inchiriat, inclusiv pe perioada oricaror lucrari de amenajare in Spatiul Inchiriat.

Articol 2

In scopul prevenirii si apararii impotriva incendiilor si avand in vedere prevederile legislatiei in vigoare, Proprietarul, in calitate de proprietar/ administrator al cladirii Centrului Comercial, stabileste urmatoarele:



1. In legatura cu Spatiul Inchiriat si in conformitate cu prevederile din Legislatia Aplicabila, Chiriasul are urmatoarele obligatii:
 - 1.1. In conformitate cu prevederile art. 19 din Legea 307/2006, Chiriasul, prin administrator si/sau conducatorul sau autorizat, dupa caz, are urmatoarele obligatii principale in legatura cu Spatiul Inchiriat si cu desfasurarea activitatii sale in Spatiul Inchiriat:
 - a) sa stabileasca, prin dispozitii scrise, responsabilitatile si modul de organizare pentru apararea impotriva incendiilor in Spatiul Inchiriat, inclusiv pe perioada oricaror amenajari in Spatiul Inchiriat, sa le actualizeze ori de cate ori apar modificari si sa le aduca la cunostinta salariatilor, utilizatorilor si oricaror persoane interesate;
 - b) sa asigure identificarea, evaluarea si implementarea masurilor de aparare impotriva incendiilor conform criteriilor stabilite;
 - c) daca este cazul in conformitate cu prevederile legale in materie (respectiv, dar fara limitare, art. 30 din Legea 307/2006, HG 571/2016, OMAI 129/2016, OMAI 187/2010) sa solicite si sa obtina avizele si autorizatiile de securitate la incendiu pentru Spatiul Inchiriat, prevazute de lege, precum si scenariul de securitate la incendiu, planul de evacuare si planul de interventie, si sa asigure respectarea conditiilor care au stat la baza eliberarii acestora, precum si respectarea conditiilor care au stat la baza obtinerii avizelor si autorizatiilor de securitate la incendiu cu privire la Centrul Comercial;
 - d) sa permita, in conditiile legii si ale Contractului de Inchiriere, executarea controalelor si a inspectiilor de prevenire impotriva incendiilor - inclusiv din partea prestatorilor in domeniul situatiilor de urgenta ai Proprietarului, sa prezinte documentele si informatiile solicitate si sa nu ingreuneze sau sa obstruioneze in niciun fel efectuarea acestora;
 - e) daca este cazul si aplicabil, sa permita alimentarea cu apa a autospecialelor de interventie in situatii de urgenta;
 - f) daca este cazul si aplicabil, sa intocmeasca, sa actualizeze permanent si sa transmita inspectoratului lista cu substantele periculoase, clasificate potrivit legii, utilizate in activitatea sa sub orice forma, cu mentiuni privind: proprietatile fizico-chimice, codurile de identificare, riscurile pe care le prezinta pentru sanatate si mediu, mijloacele de protectie recomandate, metodele de interventie si prim ajutor, substantele pentru stingere, neutralizare sau decontaminare;
 - g) sa elaboreze instructiunile de aparare impotriva incendiilor si sa stabileasca atributiile ce revin salariatilor la locul de munca din Spatiul Inchiriat;
 - h) sa verifice daca salariatii cunosc si respecta instructiunile necesare privind masurile de aparare impotriva incendiilor si sa verifice respectarea acestor masuri semnalate corespunzator prin indicatoare de avertizare de catre persoanele din exterior care au acces in Spatiul Inchiriat;
 - i) sa asigure constituirea, conform art. 12 alin. (2), cu avizul inspectoratului, a serviciului de urgenta privat, precum si functionarea acestuia conform reglementarilor in vigoare ori sa incheie contract cu un alt serviciu de urgenta voluntar sau privat, capabil sa intervina operativ si eficace pentru stingerea incendiilor, daca este aplicabil conform legii (Legea 307/2006, respectiv OMAI 96/2016);
 - j) sa solicite si sa obtina avizele de infiintare si pentru sectoarele de competenta ale serviciului privat pentru situatii de urgenta si sa asigure respectarea conditiilor care au stat la baza eliberarii acestora;
 - k) sa asigure intocmirea si actualizarea planurilor de interventie si conditiile pentru aplicarea acestora in orice moment;
 - l) sa permita, la solicitare, accesul fortelor Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta in Spatiul Inchiriat in scop de recunoastere, instruire sau de antrenament si sa participe la exercitiile si aplicatiile tactice de interventie organizate de acesta;



- m) sa asigure utilizarea, verificarea, intretinerea si repararea mijloacelor de aparare impotriva incendiilor cu personal atestat, conform instructiunilor furnizate de proiectant;
 - n) sa asigure pregatirea si antrenarea serviciului de urgenta privat pentru interventie;
 - o) sa asigure si sa puna in mod gratuit la dispozitie fortelor chemate in ajutor mijloacele tehnice pentru aparare impotriva incendiilor si echipamentele de protectie specifice riscurilor care decurg din existenta si functionarea unitatii sale, precum si antidotul si medicamentele pentru acordarea primului ajutor;
 - p) sa stabileasca si sa transmita catre transportatorii, distribuitorii si utilizatorii produselor sale regulile si masurile de aparare impotriva incendiilor, specifice acestora, corelate cu riscurile la utilizarea, manipularea, transportul si depozitarea produselor respective;
 - q) sa informeze de indata, prin orice mijloc, inspectoratul si Proprietarul despre izbucnirea si stingerea cu forte si mijloace proprii a oricarui incendiu, iar in termen de 3 zile lucratoare sa completeze si sa trimita acestora raportul de interventie;
 - r) sa utilizeze in Spatiul Inchiriat numai mijloace tehnice de aparare impotriva incendiilor, certificate conform legii;
 - s) sa indeplineasca orice alte atributii prevazute de lege privind apararea impotriva incendiilor.
- 1.2. In conformitate cu prevederile art. 21 din Legea 307/2006, Chiriasul, ca Utilizator al Spatiului Inchiriat, are urmatoarele obligatii principale suplimentare in legatura cu Spatiul Inchiriat si cu desfasurarea activitatii sale in Spatiul Inchiriat:
- a) sa cunoasca si sa respecte masurile de aparare impotriva incendiilor, stabilite de proprietarul Centrului Comercial;
 - b) sa intretina si sa foloseasca, in scopul pentru care au fost realizate, dotarile pentru apararea impotriva incendiilor, puse la dispozitie de proprietarul Centrului Comercial;
 - c) sa respecte normele de aparare impotriva incendiilor, specifice activitatilor pe care le organizeaza sau le desfasoara;
 - d) sa aduca la cunostinta proprietarului Centrului Comercial, dupa caz, orice defectiune tehnica ori alta situatie care constituie pericol de incendiu.
- 1.3. In conformitate cu prevederile art. 12 din Legea 307/2006, Chiriasul are obligatia de a angaja cel putin un cadru tehnic sau personal de specialitate cu atributii in domeniul apararii impotriva incendiilor in legatura cu Spatiul Inchiriat si cu desfasurarea activitatii sale in Spatiul Inchiriat; datele de contact ale cadrului tehnic/ personalului de specialitate vor fi transmise Proprietarului in scris si retransmise ori de cate ori situatia o va cere datorita schimbarii cadrului tehnic/ personalului de specialitate sau a datelor acestuia.
- 1.4. Chiriasul are obligatia sa indeplineasca orice alte atributii prevazute de lege privind apararea impotriva incendiilor, inclusiv conformarea cu cerintele autoritatilor publice si cu prevederile normativelor aplicabile in materie, in vigoare la orice moment pe parcursul duratei Contractului de Inchiriere si/sau a folosirii Spatiului Inchiriat.
- 1.5. Administratorul Centrului Comercial si/sau Proprietarul nu vor fi tinuti raspunzatori pentru niciun accident care va fi cauzat de orice eroare, imprudenta sau neglijenta a Chiriasilor sau a altor utilizatori ai Spatiilor Inchiriate si/sau Centrului Comercial.
2. In ceea ce priveste dotarea tehnica a Spatiului Inchiriat, precum si a spatiilor comune parte din Centrul Comercial, dar si in legatura cu desfasurarea activitatii Chiriasului in Spatiul Inchiriat, Partile au urmatoarele responsabilitati:



2.1. Definitii aplicabile:

- nivel 1 = tavan superior, strat superior, instalat de catre Proprietar in Centrul Comercial, spatii comune si in spatiile inchiriate, inclusiv in Spatiul Inchiriat;
- nivel 2 = tavan inferior, strat inferior, instalat in Spatiul Inchiriat, in folosinta si operarea Chiriasului.

2.2. Proprietarul va efectua urmatoarele:

2.2.1 va asigura autorizarea privind securitatea la incendiu a Centrului Comercial, care inglobeaza spatiile comune, spatiile tehnice, inclusiv Spatiul Inchiriat, avand stadiul de amenajare: spatiu „la rosu”, predat Chiriasului;

2.2.2 va asigura verificarile si mentenantele periodice pentru sistemele de prevenire si aparare impotriva incendiilor instalate in spatiile comune ale Centrului Comercial si verificarile si mentenantele periodice pentru sistemele instalate la nivelul 1 in spatiile inchiriate:

- instalatiile de detectie, semnalizare si alarmare la incendiu – va fi verificata periodic sensibilitatea detectoarelor – in spatii comune, spatii tehnice, centrala de semnalizare la incendiu a imobilului, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
- instalatii de stingere automata cu sprinklere – vor fi verificate periodic in spatii comune, spatii tehnice, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
- instalatia de hidranti interiori, verificarea/mentenanta rezervoarelor de apa, pompelor sistemului de incendiu, instalatiilor in prelungirea instalatiilor care ies din Spatiul Inchiriat si a echiparii si integritatii cutiei hidrantilor interiori pentru spatiile comune, zone tehnice, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
- instalatia de hidranti exteriori, verificarea/mentenanta rezervoarelor de apa, pompelor sistemului de incendiu, integritatii hidrantilor exteriori, la termenele stabilite de legislatia in vigoare.
- instalatiile si sistemele de ventilare pentru desfumare/ evacuare fum si gaze fierbinti in caz de incendiu si partea de distributie pana la racordul in asteptare pus la dispozitie fiecarui spatiu inchiriat, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
- instalatiile electrice:
 - o instalatie de protectie impotriva trasnetului, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
 - o verificari PRAM pentru priza la pamant, continuitatea electrica, pentru spatiile comune si spatiile tehnice ale Centrului Comercial, pana la punctul de racord din Spatiul Inchiriat;
- instalatii de gaze naturale, la termenele stabilite de lege;
- echiparea spatiilor comune, zonelor tehnice, parcare supraetajata si subterana inchisa cu stingatoare, in concordanta cu OMAI 163/2007, Anexa 6, verificarea periodica si reincarcarea lor in termenele stabilite de legislatia in vigoare;

2.2.3 va putea verifica, prin personal desemnat de Proprietar in acest sens, cadrul tehnic PSI si personalul operational, respectarea masurilor de aparare impotriva incendiilor in legatura cu spatiile inchiriate;

2.2.4 va permite accesul serviciilor specializate in cazul situatiilor de urgenta si a celor care acorda prim-ajutor, precum si utilizarea apei, materialelor si mijloacelor proprii pentru operatiuni de salvare, de stingere si de limitare a efectelor incendiilor si a altor situatii de urgenta, produse la bunurile utilizatorilor vecini sau existente in Centrul Comercial;



- 2.2.5 va actiona eficient in organizarea activitatii de aparare impotriva incendiilor, in prevenirea acestora si va participa cu forte si mijloace proprii, alaturat de cele ale serviciilor specializate si ale Chiriasului, in caz de incendiu, la stingerea, limitarea propagarii si inlaturarea efectelor acestuia;
- 2.2.6 va asigura/ pregati/ participa la desfasurarea exercitiilor cu forte si mijloace in teren de interventie, cu sau fara evacuarea personalului, in colaborare cu serviciile specializate si in colaborare cu chiriasii pentru prevenirea si cunoasterea modului de actiune in caz de situatii de urgenta;
- 2.2.7 Administratorul Centrului Comercial va afisa in cadrul Spatiilor si Partilor Comune reglementarile privind siguranta, precum si harti privind iesirile de urgenta, care sunt solicitate de catre autoritatile care se ocupa de siguranta publica.
- 2.2.8 In efortul de a respecta masurile impuse de protectie impotriva incendiilor, Proprietarul este indreptatit sa controleze interiorul Spatiilor Inchiriate sau sa asigure controlarea acestora de catre un expert (incluzand si acele parti ale Spatiilor Inchiriate care nu sunt accesibile publicului). Aceasta regula este aplicabila in special pentru controlarea extintoarelor automate si teste de presiune a capetelor de sprinklere realizate de autoritatile publice locale si pentru controlarea si testarea sprinklerelor si a sistemelor de detectare a incendiilor aferente Spatiilor Inchiriate.
- 2.3. Chiriasului ii revin urmatoarele raspunderi:
- 2.3.1 va asigura autorizarea privind securitatea la incendiu a Spatiului Inchiriat, pentru nivelul 2 (tavanul inferior) pentru instalatii de detectie, semnalizare si alarmare incendiu, instalatii de stingere a incendiilor, instalatie de desfumare/ evacuare fum si gaze fierbinti (precum si instalarea acestor sisteme in Spatiul Inchiriat) si pentru compartimentare, daca noua destinatie a Spatiului Inchiriat se schimba/ modifica fata de destinatia precedenta a Spatiului Inchiriat, conform cu prevederile OMAI 129/2016 sau daca se incadreaza in prevederile HG 571/2016.
- 2.3.2 Chiriasul are obligatia de a instala in Spatiul Inchiriat, in conformitate cu Specificatiile Tehnice si cu normativele aplicabile in domeniu, de a conecta la reseaua generala de aparare impotriva incendiilor existenta in Centrul Comercial, de a le utiliza in mod corespunzator si fara a le deteriora, si de a le mentine in stare de functionare optima si corespunzatoare si de a efectua verificarile si mentenantele periodice pentru sistemele de prevenire si aparare impotriva incendiilor, pe costul sau, pe toata durata Contractului de Inchiriere:
- instalatiile de detectie, semnalizare si alarmare incendiu – vor fi verificate periodic sensibilitatea detectoarelor
 - o pentru nivel 2 al Spatiului Inchiriat;
 - instalatii de stingere automata cu sprinklere – vor fi verificate periodic
 - o pentru nivel 2 al Spatiului Inchiriat;
 - instalatia de hidranti interiori, verificarea echiparii si integritatii cutiei hidrantilor interiori, in Spatiul Inchiriat;
 - instalatiile electrice, verificari PRAM, continuitatea electrica a instalatiilor electrice in Spatiul Inchiriat si a tabloului electric din Spatiul Inchiriat, periodic;
 - instalatiile de desfumare si sistemele de ventilare pentru evacuarea fumului si gazelor fierbinti – hotele si tubulatura verticala pana la tubulatura principala a Centrului Comercial, in cazul in care se desfasoara activitati de alimentatie publica



- in Spatiul Inchiriat, periodic, cu notificarea in prealabil a Proprietarului despre desfasurarea activitatii;
- echiparea Spatiului Inchiriat cu stingatoare, in concordanta cu OMAI 163/2007, Anexa 6, verificarea periodica si reincarcarea lor in termenele stabilite de compania care executa lucrarea;
 - orice sistem suplimentar de sprinklere sau orice hidranti sigilati in Spatiile Inchiriate de catre Chiriasi, sigilat si pregatit pentru folosire, conectat la sistemul principal si va fi accesibil personalului raspunzator cu paza intregului Centru Comercial;
 - sa intretina si sa foloseasca, in scopul pentru care au fost realizate, dotarile pentru apararea impotriva incendiilor, puse la dispozitie de catre Proprietar.
- 2.3.3 Chiriasul, prin reprezentanti/ angajati/ etc. are obligatia sa respecte in orice imprejurare normele de aparare impotriva incendiilor si sa nu primejduiasca, prin deciziile sale, viata, bunurile sau mediul.
- 2.3.4 In caz de incendiu, ori alta situatie de urgenta, orice persoana are obligatia de a anunta imediat pompierii si reprezentantii Proprietarului, de a acorda ajutor, dupa posibilitatile sale, pentru limitarea si stingerea incendiului, fara a-si pune viata in pericol.
- 2.3.5 Chiriasul are obligatia de a permite accesul pompierilor si persoanelor care acorda prim ajutor, in caz de incendiu ori in alta situatie de urgenta in Spatiul Inchiriat.
- 2.3.6 Chiriasul are obligatia ca, pentru limitarea propagarii incendiului si evitarea producerii unui dezastru, sa accepte si alte masuri stabilite de conducatorul interventiei - ISU, cum sunt: degajarea terenului, demolarea unei constructii sau a unei parti de constructie, oprirea temporara a activitatii, evacuarea din zona periclitata.
- 2.3.7 Chiriasul are obligatia sa nu efectueze manevre si modificari nepermise ale mijloacelor tehnice de aparare impotriva incendiilor cu care cladirea este dotata, fara notificarea in prealabil a Proprietarului si fara acordul acestuia.
- 2.3.8 Chiriasul are obligatia sa mentina libere si practicabile permanent, usile de siguranta, caile de acces si de evacuare in caz de incendiu, zonele de coridor tehnic situate in vecinatatea lui, sa nu obtureze caile de circulatie comune, usile rezistente la foc sa fie mentinute in pozitia normal inchis si neblocaute in orice moment.
- 2.3.9 In caz de blocare a iesirilor de urgenta sau in cazul intervenirii in orice mod (cu exceptia reviziilor premise) in functionarea echipamentului de stingere a incendiilor (detectoare de fum, capete de sprinklere etc.), Chiriasul care este vinovat de blocarea sau distrugerea acestora, va fi tinut raspunzator si va suporta toate consecintele acestor fapte. In acest caz, Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul sa aplice Chiriasului vinovat de asemenea fapte penalitatile prevazute in prezentul Regulament.
- 2.3.10 Chiriasul este obligat ca activitatile de lucru cu foc deschis sa le desfasoare numai in spatii special amenajate si semnalizate, in baza Permisului de lucru obtinut de la Proprietar.
- 2.3.11 Chiriasul este obligat sa respecte toate regulile si masurile de aparare impotriva incendiilor sau alte situatii de urgenta aduse la cunostinta sub orice forma de catre Proprietar:



- sa nu execute modificari constructive privind compartimentarea Spatiului Inchiriat, destinatia Spatiului Inchiriat, sa nu extinda Spatiul Inchiriat, sa nu aduca modificari la sistemele existente din Spatiul Inchiriat, fara acordul prealabil scris al Proprietarului sau fara solicitarea permisului de lucru/permisului de lucru cu foc deschis, precum si fara obtinerea autorizatiilor necesare in legatura cu modificarile aprobate de catre Proprietar; orice lucrare de amenajare/ modificare constructiva/ schimbare de destinatie/ modificare la sistemele existente/ orice alte lucrari in Spatiul Inchiriat se va realiza/ vor fi realizate pe costul si responsabilitatea Chiriasului si cu respectarea urmatoarelor: (i) cu acordul prealabil scris al Proprietarului, (ii) cu proiect de amenajare avizat MLPAT, (iii) cu obtinerea si respectarea autorizatiei de construire, daca este aplicabil, (iv) activitatea de organizare impotriva incendiilor se va realiza de catre Chirias si pe perioada amenajarilor, (v) cu respectarea scenariului de securitate la incendiu al Centrului Comercial si cu informarea Proprietarului despre orice situatie care ar putea afecta nivelurile de performanta privind siguranta la foc a Centrului Comercial precizate in scenariul de securitate la incendiu si (vi) cu obtinerea autorizatiei de securitate la incendiu/ reluarea procesului de obtinere a autorizatiei de securitate la incendiu, dupa cum va fi aplicabil;
 - sa asigure proiectarea, instalarea, dotarea, utilizarea, verificarea, intretinerea si repararea mijloacelor proprii de aparare impotriva incendiilor in Spatiul Inchiriat doar cu personal autorizat/ firme autorizate in domeniul apararii impotriva incendiilor (din listele publicate pe site-ul IGSU);
 - orice defectiune sesizata la instalatia electrica ori la aparatele si dispozitivele ce echipaza Spatiul Inchiriat trebuie anuntata catre Proprietar si remediata in cel mai scurt timp si in conformitate cu normativele legale aplicabile, de catre Chirias, pe costul sau;
 - orice modificare sau interventie la instalatiile si echipamentele care doteaza Spatiul Inchiriat se face numai cu acordul Proprietarului si numai dupa aplicarea masurilor de securitate si doar de catre personal autorizat;
 - in cazul unei situatii de urgenta (incendiu, cutremur, explozie, avarii tehnologice, etc.) Chiriasul va consimti la aplicarea masurilor de securitate stabilite de catre Proprietar in folosul si pentru apararea vietii si integritatii persoanelor aflate in acest loc de munca;
 - sa permita personalului specializat numit de catre Proprietar accesul pentru verificarea periodica sau ori de cate ori este nevoie a: instalatiei electrice, a instalatiilor si masurilor de prevenire si stingere a incendiilor, a Spatiului Inchiriat referitor la mentinerea acestuia in conditii optime.
- 2.3.12 Chiriasul are obligatia de intocmire si actualizare a documentelor privind apararea impotriva incendiilor (documente si organizarea interna a apararii impotriva incendiilor), instruirea periodica a personalului, afisarea instructiunilor specifice, intocmirea si actualizarea planului de evacuare in caz de incendiu pe baza avizului si autorizatiei de securitate la incendiu cu privire la Centrul Comercial obtinute de Proprietar, afisarea acestuia in locuri vizibile.
- 2.3.13 Chiriasul va afisa in cadrul Spatiului Inchiriat, reglementarile privind siguranta, precum si harti privind iesirile de urgenta, care sunt solicitate de catre autoritatile care se ocupa de siguranta publica.
- 2.3.14 Chiriasul va asigura desfasurarea exercitiilor cu forte si mijloace in teren de interventie, cu sau fara evacuarea personalului, in colaborare cu serviciile specializate si in



colaborare cu Proprietarul pentru prevenirea si cunoasterea modului de actiune in caz de situatii de urgenta.

- 2.3.15 Chiriasul are obligatia sa colecteze in recipiente special destinate uleiurile si grasimile rezultate din activitatea de alimentatie publica desfasurata – daca este cazul si sa le predea unei companii specializate, la termenele stabilite de compania care se ocupa de preluarea uleiurilor si grasimilor, cu notificarea in prealabil a Proprietarului privind termenul si periodicitatea preluarii acestora.
- 2.3.16 Chiriasul are obligatia ca deseurile menajere rezultate din activitatea sa separat (carton, plastic, metal, sticla) sa fie duse direct la compactoarele aflate in zonele stabilite de Proprietar de unde sunt preluate de catre societatea specializata care asigura serviciile de salubritate. Chiriasul are obligatia respectarii legislatiei de mediu cu privire la colectarea si gestionarea deseurilor rezultate din propria activitate.
- 2.3.17 Este interzisa arderea/ deversarea deseurilor de orice natura in incinta sau in apropierea proprietatii Proprietarului.
- 2.3.18 Chiriasii vor permite efectuarea tuturor si a oricaror inspectii si vizite avand ca scop asigurarea intretinerii instalatiilor electrice si a tuturor retelelor comune sau a oricarei parti a acestora, care sunt localizate in cadrul Spatiilor Inchiriate. In mod similar, Chiriasii vor avea obligatia de a mentine aceste retele in stare de functionare normala si de a nu interveni in legatura cu modul de functionare a acestora.
- 2.3.19 In afara Orarului de Functionare, Chiriasul este obligat sa scoata de sub tensiune toata aparatura electrica din Spatiul Inchiriat, cu exceptia aparaturii prevazute sa functioneze in regim continuu si sa lase Spatiul Inchiriat in deplina siguranta.
- 2.3.20 Orice eveniment in care sunt implicati salariatii Chiriasului in Spatiul Inchiriat va fi anuntat, cercetat si inregistrat de Chirias.
- 2.3.21 Pentru lucrarile de constructii, modernizare defasurate in Spatiul Inchiriat, Chiriasul va instrui echipele care vor executa lucrarile respective asupra normelor privind siguranta si securitatea in munca si asupra pericolelor si riscurilor existente si va solicita aprobare pentru desfasurarea lucrarilor respective de la Proprietar. Chiriasul are, de asemenea, obligatia sa incheie o polita de asigurare pentru constructii “toate riscurile”, valabila pe toata durata executarii lucrarilor de amenajare/ modificare in Spatiul Inchiriat. Pentru desfasurarea de lucrari cu foc deschis sau care produc scantei, Chiriasul va solicita Proprietarului eliberarea permisului de lucru cu foc deschis.
- 2.3.22 Chiriasii declara ca au fost informati pe deplin asupra reglementarilor locale in domeniul apararii impotriva incendiilor si care sunt aplicabile Spatiilor Inchiriate ale acestora si Centrului Comercial. Chiriasii se obliga prin prezenta sa respecte si sa asigure respectarea de catre personalul, angajatii, subcontractorii si muncitorii acestora cu toate regulile stabilite de catre Proprietar si in conformitate cu prevederile legislative in domeniul apararii impotriva incendiilor.
- 2.3.23 Chiriasul va respecta distanta minima dintre marfa depozitata si duza celui mai apropiat echipament de conectare la sistemul de alimentare cu apa sa fie de 60 cm, dupa cum aceasta este impusa de societatile de asigurare (in scopul asigurarii functionarii sistemului de sprinklere).



- 2.3.24 Extinctoarele portabile vor fi accesibile cu usurinta in orice moment si vor fi plasate in locatii vizibile. Chiriasii sunt responsabili de asigurarea, in orice situatie, a functionarii corespunzatoare pentru toate extinctoarele, pentru intretinerea lor curenta si pentru control permanent de catre tehnicianul specializat. De asemenea, Chiriasii au obligatia mentenantei si reviziei periodice a extinctoarelor de catre o societate specializata si autorizata in acest sens, conform normativelor aplicabile in materie.
- 2.3.25 Se interzice in mod expres introducerea in Centrul Comercial sau depozitarea in Spatii Inchiriate, Spatiile si Partile Comune a oricaror bunuri care pot implica riscuri de incendiu sau explozie (recipiente de benzina, recipiente cu gaz inflamabil, explozibil, munitie, etc), cu exceptia marfii, sub conditia obtinerii acordului prealabil al Chiriasului. Pot fi impuse reguli speciale pentru restaurante din cadrul Spatiilor Inchiriate (de exemplu, pentru alimentarea cu gaz), asa cum aceste reguli pot fi puse in aplicare in mod rezonabil de Proprietar sau de Administratorul Centrului Comercial la anumite intervale de timp.
- 2.3.26 Chiriasii si Proprietarul agreeaza faptul ca Chiriasii isi vor indeplini toate obligatiile legate de prevenirea incendiilor in Spatiile Inchiriate, in conformitate cu regulile aplicabile.
- 2.3.27 Chiriasii vor pune la dispozitia Proprietarului toata asistenta necesara in vederea indeplinirii obligatiilor de mai sus.
- 2.3.28 In functie de tipul amenajarii interioare (tavane false, bucatarie, etc.) si de domeniul de activitate, Chiriasii vor instala retele secundare conectate la sistemul principal. Aceste lucrari de prevenire a incendiilor vor fi realizate numai de prestatori desemnati sau aprobati de Proprietar, pe cheltuiala Chiriasilor.

Articolul 4

Prevederile prezentei Sectiuni sunt valabile pe toata perioada de valabilitate a Contractului de Inchiriere si se completeaza de drept cu dispozitiile legale aplicabile.



SECȚIUNEA IV

PREVEDERI FINALE SI MODIFICARI

ARTICOLUL 14 - SANCTIUNI

- 14.1.** Neindeplinirea de catre Chiriasi a obligatiilor prevazute de prezentul Regulament va fi sanctionata dupa cum urmeaza
1. Referitor incalcare prevederi Art. 1 (Orele de deschidere): 100 EUR/ eveniment;
 2. Referitor incalcare prevederi Art. 2 (Aprovizionare cu marfa): 250 EUR/ eveniment;
 3. Referitor incalcare prevederi Art. 3 (Utilizarea Spatiilor si Partilor comune): 400 EUR/ eveniment;
 4. Referitor incalcare prevederi Art. 4 (Locurile de parcare): 100 EUR/ eveniment;
 5. Referitor incalcare prevederi Art. 5 (Carucioarele de Cumparaturi): 50 EUR/ eveniment;
 6. Referitor incalcare prevederi Art. 6 (Obligatii Generale): 2.000 EUR/ eveniment;
 7. Referitor incalcare prevederi Art. 7 (Lucrarile Chiriasilor): 2.000 EUR/ eveniment sau 100 EUR/ zi de intarziere;
 8. Referitor incalcare prevederi Art. 8 (Lucrarile Proprietarului): 1.000 EUR/ eveniment;
 9. Referitor incalcare prevederi Art. 9 (Intretinere si Curatenie): 400 EUR/ eveniment;
 10. Referitor incalcare prevederi Art. 10 (Alte Prevederi si Reguli Tehnice): 500 EUR/ eveniment;
 11. Referitor incalcare prevederi Art. 10.1 (Climatizarea): 400 EUR/ zi de nefunctionare;
 12. Referitor incalcare prevederi Art. 11 (Personalul): 200 EUR/ eveniment;
 13. Referitor incalcare prevederi Art. 12 (Sigla Magazinului-Publicitate): 300 EUR/ eveniment;
 14. Referitor incalcare prevederi Art. 13 (Prevederi Diverse): 200 EUR/ eveniment;
 15. Referitor incalcare prevederi Sectiunea III - 2.000 EUR/ eveniment sau 100 EUR/ zi de intarziere.

Aplicarea sanctiunilor prevazute de prezentul Regulament nu anuleaza/ afecteaza obligatia Chiriasului de a repara orice prejudiciu cauzat prin nerespectarea de catre Chirias a oricaror obligatii/ prevederi prevazute de prezentul Regulament si/sau de Contractului de Inchiriere si/sau obligatia de a plati orice alte sume prevazute de Contractul de Inchiriere.

Chiriasii vor pastra si folosi Spatiile Inchiriate intr-o maniera corespunzatoare, la un nivel de calitate si standarde superioare, pentru a pastra reputatia pe plan intern si international a Centrului Comercial.

In acest scop, Proprietarul este indreptatit sa modifice unilateral Regulamentul, ori de cate ori este necesar, pentru punerea in concordanta cu prevederi din acte normative, pentru a imbunatati coexistenta si a crea un climat de cooperare pasnic, pentru a permite desfasurarea unei activitati echilibrate si a mentine standardele Centrului Comercial, fara a solicita Chiriasilor sa semneze din nou modificarile aduse prezentului Regulament. Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial ii va notifica pe Chiriasi in legatura cu toate modificarile aduse prezentului Regulament.

Instructiunile si prevederile Regulamentului modificat vor fi aplicabile pentru si vor fi respectate de vizitatori, clienti si Chiriasi, sub conditia ca Proprietarul sa notifice Chiriasilor Regulamentul modificat.

Prezentul Regulament a fost intocmit in limba romana.

Partile declara ca au agreeat continutul prezentului Regulament si au convenit sa respecte toate obligatiile asumate in prezentul.



Anexa: Model al permisului de acces temporar care va fi emis de Administratorul Centrului Comercial.

Permis Nr: _____

Nume :	Data
Societatea:	
Acces LA:	
Perioada:	
Data De la:	Pana la:
Natura accesului :	
Chei necesare:	
Predat : _____	
Autorizat de: _____	

