

Szervezeti - Működési Szabályzat 1. sz. Melléklete

WESTEND CITY CENTER

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT HÁZIREND

Hatályos: 2018. június 01-től



BFKH XIV. Kerületi Hivatala
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2018. június 29.

2036858190002018

IKT szám:

Mellékletek (db):

Alírtás:

BEVEZETÉS

A Közös Képviselő és Üzemeltető:

A WestEnd City Center Bevásárlóközpont Társasház közös képviseletét és üzemeltetését, valamint a Szervezeti-Működési Szabályzat előírásainak érvényesítését a Westend Ingatlanhasznosító és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság látja el, a tulajdonostársak és a Társasház Közgyűlésének megbízása alapján:

Székhelye: 1062 Budapest, Váci út 1-3.

Céggjegyzékszám: 01-09-684079

Céggjegyzésre jogosult vezetők: Prosits Attila ügyvezető és *Bárcziné Szépvölgyi Erzsébet cégvezető*

/jelen Házirendben a továbbiakban: Közös Képviselő vagy Üzemeltető/.

A Házirend hatálya alá tartozó személyek a WestEndet érintő minden kérdésben

- személyesen az üzemeltetési irodában: 1062 Budapest, Váci út 3. sz. Fszt. /Sóház/
- telefonon: a 374-6573-as számon,
- ügyeletes vezetői mobiltelefonon: a 06-30-241-3160-as számon,
- e-mailben az info@westend.hu címen

fordulhatnak az Üzemeltető felé.

Üzemeltetési iroda ügyfélfogadási ideje:

Hétfőtől csütörtökig: 09:00-17:30

Pénteken: 09:00-15:00

Hétfévén és ünnepnapokon: zárva

Ügyfélfogadási időn kívüli elérhetőség: (indokolt esetben!)

24 órás ügyeletes vezetői mobiltelefon: 06-30-241-3160

Általános hibabejelentés és biztonsági ügyek:

Mobil: 06-30-241-3140

06-1/238-7742, 06-1/238-7743, 06-1/238-7744

Információs pultok: 238-7777

Információs pultok nyitva tartása:

Hétfőtől szombatig: 10:00 – 20:00

Vasárnap: 10:00 – 18:00

Ünnepnapokon és vasárnapokon (kivéve az Adventi vasárnapokat) csak egy információs pult üzemel.

Elsősegély szoba: 238-7748

Elsősegély szoba nyitva tartás:

Vasárnaptól csütörtökig: 8:00 – 22:00

Pénteken és szombaton: 8:00 – 02:00

Parkolóház:

Bérletinformáció, Műszakvezetői ügyelet: 06-30-230-7460 (10:00 – 22:00) parkolo@westend.hu

1. A HÁZIREND CÉLJA

1.1 A Házirend célja

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. /a továbbiakban: „Ttv.”/ rendelkezéseinek megfelelően, szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni többek között:

- (i) a külön tulajdon használatára, hasznosítására, valamint
- (ii) az épület házirendjére vonatkozó részletes szabályokat.

Jelen okiratba foglalt Házirend a Westend City Center Bevásárlóközpont Társasház Szervezeti-Működési Szabályzata 1. sz. Mellékletét képezi.

A Házirend célja, hogy a Társasház külön tulajdonba, és kizárólagos használatba adott helyiségeinek, területeinek, továbbá a közös használatú épületrészeknek a működtetési körülményeit, azok használatához fűződő jogok és köteleességek gyakorlását összehangolja, és olyan egységesen biztosított feltételeket teremtsen a használók és az Üzemeltető együttműködése révén, mely a WestEnd City Center folyamatos, sikeres, kereskedelmileg hatékony működését támogatja. A Házirend a Bevásárlóközpont egészének és az egyes üzlethelyiségeknek a működtetésére vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, valamint a tisztességes üzleti magatartás írott és íratlan szabályainak érvényesítésével együttesen fejt ki szervező, korlátozó és megengedő hatását.

1.2 A Házirend használata

A Házirend minden, a Bevásárlóközpontban lévő külön tulajdonú üzlethelyiségre, valamint a közös tulajdonú, de kizárólagos használatban álló épületrészre vonatkozóan kötött adásvételi, bérleti vagy más hasznosítási szerződés elválaszthatatlan része kell, hogy legyen. A használat jogát átengedő szerződő fél a szerződés megkötésekor köteles átadni az új használó részére a Házirend egy (másolati) példányát.

A tulajdonostársak és a bérlők kötelessége, hogy a házirendi szabályokat önmagukon kívül dolgozóikkal és beszállítóikkal megismertessék.

Az Üzemeltető a tulajdonostárs kérésére – a Házirend módosítása esetén pedig a Közgyűlés döntését követő 8 napon belül kérés nélkül is – köteles megküldeni a hatályos Házirendet a tulajdonostársaknak.

Ha a jelen Házirend valamely rendelkezése érvénytelen, vagy azzá válik, az nem érinti az egész Házirend érvényességét. Ilyen esetben a tulajdonostársak az érvénytelen rendelkezést olyan, jogilag támadhatatlan rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legjobban megközelíti az érvénytelen rendelkezéssel elérni kívánt gazdasági, vagy egyéb célt.

2. A HÁZIREND IDŐBELI HATÁLYA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A Házirendet a Közgyűlés határozatlan időre alkotja meg.

A Házirendet a Közgyűlési döntéshozatal kezdeményezésére meghatározott szabályok alapján lehet módosítani.

A Házirendben lévő szabályzatokat – a WestEnd működtetésével felmerülő gyakorlati tapasztalatok és igények felmerülése alapján, valamint a jogszabályok, hatósági előírások változása következtében – a Közös Képviselő két Közgyűlés időpontja között saját hatáskörében is jogosult módosítani, vagy kiegészíteni, illetőleg jogosult ilyen szabályzatokat kiadni.

A változtatásról a Közös Képviselő késedelem nélkül, írásban értesíti a Házirend hatálya alá tartozó személyeket, akik kötelesek betartani a mindenkor hatályos szabályzatokat.

A Közgyűlés a Házirend elfogadásával felhatalmazza a Közös Képviselőt a jelen pontban rögzített eljárásra.

3. A HÁZIREND TERÜLETI HATÁLYA

3.1 A Házirend területi hatálya

A Házirend területi hatálya kiterjed a WestEnd valamennyi közös vagy külön tulajdonban lévő területére, így különösen az üzlethelyiségek területére, a kitelepülésekre, a pontértékesítésekre, a közlekedőkre, bármely más rendeltetésű helyiségre (pl. raktár, rakodó rámpa, előterek, liftek, szociális blokkok, stb.), az Alapító Okiratban megjelölt valamennyi közös tulajdonú helyiségre és szerkezetre, valamint a mélygarázsra, a parkolókra, az utakra és a tetőkertek területére.

A Házirend alkalmazása szempontjából a „Ház” kifejezés használata a fentiekkel azonos jelentéssel bír.

3.2 Üzletterek: Ahol a Házirend az „üzlet” kifejezést használja, ott a kereskedelmi elárúsító, szolgáltató, szórakoztató, vendéglátó üzlethelyiségeket és területüket, a közös területeken működő értékesítési egységeket/pavilonokat és kitelepüléseket kell érteni, kivéve ahol a Házirend külön megkülönböztetést tesz a kereskedelmi elárúsító, szolgáltató üzletek, illetve a vendéglátó, szórakoztató üzletek között. Az üzletterek fogalmába az adott üzlethelyiség kitelepülését, pontértékesítését és minden olyan területet is beleértünk, amely az üzlet tevékenységéhez szervesen kapcsolódik.

3.3 Kereskedelmi területek, Food Court: „Kereskedelmi terület” alatt a WestEnd épületének a Food Court-on (éttermi részen) kívüli azon területeit kell érteni, amely többségében kereskedelmi elárúsító, szolgáltató üzletket foglal magába.

A „Food Court” megjelölés a WestEnd épületének azon részét jelenti, amely többségében vendéglátó és szórakoztató helyeket foglal magába, s emiatt jellege eltér a WestEnd más területeitől (ez nagyjából megfelel az aluljáró szinten elhelyezkedő Krúdy Gyula tér területének).

3.4 Belső és külső nyilvános közös területek: A fentiekben nem meghatározott nyilvános belső területek alatt értjük az előcsarnokokat (előtereket), amelyek alkalmasak közös rendezvények lebonyolítására, az épületen végighúzódnó árkádokat, a vásárlói mellékhelyiségeket és minden olyan területet (pl. mozgólépcsők, felvonók, lépcsők, stb.), amelyek közvetlenül kapcsolatban vannak a látogatókkal. Külső nyilvános, közös használatú területek alatt a WestEndet körülvevő területeket (Nyugati tér, Váci út, Ferdinánd híd, szerviz utak – A, B, C és D út), a tetőteraszt és parkolóházat (P1, P2, P3, A, B, C szint), illetve kapcsolódó részeit kell érteni.

3.5 Személyzeti részek, raktárak, műszaki helyiségek: A személyzeti részek közé tartoznak a személyzeti öltözők, mellékhelyiségek, szolgálati irodák, hátsó feltöltő-közlekedő (más néven szerviz-) folyosók, raktárak és minden más, a nyilvánosságtól elzárt vagy részben elzárt terület (pl. menekülő folyosók). Műszaki helyiségek alatt minden olyan nyilvánosságtól és személyzettől elzárt területet kell érteni, ahová csak műszaki szakszemélyzet léphet be. Ezekbe a helyiségekbe látogatónak belépni még kíséret mellett is tilos.

3.6 Mélygarázs és parkolóház területe: A WestEnd szerves részét képezi a mélygarázs (P1, P2, P3) és a külső parkolóház (A, B, C szint) területe, melyek rendjét a Parkolási Szabályzat rögzíti.

4. A HÁZIREND SZEMÉLYI HATÁLYA

4.1 A Házirend személyi hatálya

A Házirendet a Társasház Közgyűlése fogadja el a Ttv. rendelkezéseinek megfelelően, és annak betartása kötelező a WestEnd tulajdonostársaira, bérlőire, használóira, valamint az Üzemeltetőre és a Közös Képviselőre nézve, a tulajdonostársak és bérlők alkalmazottaira, az Üzemeltető dolgozóira, a közös területek időszakos bérlőire, a használók és a WestEnd szerződéses partnereire, azok megbízottaira, a WestEnd valamennyi vásárlójára és látogatójára.

4.2 Dolgozók: A Házirendben „dolgozó” kifejezés alatt a tulajdonostársak, bérlők, használók és az Üzemeltető által a WestEnd területén foglalkoztatottakat, valamint a nevükben és érdekükben a WestEndben eljáró személyeket kell érteni.

4.3 Tulajdonostársak: Ahol a Házirend a „tulajdonos” kifejezést használja, az alatt a Társasház egyes üzlethelyiségeinek tulajdoni lap szerint nevesített vagy ezen albetétekre vonatkozó érvényes adásvételi szerződésben rögzített természetes és nem természetes személy(eke)t kell érteni.

4.4 Használók: A Házirendben a „használó” kifejezés alatt a WestEndben lévő üzletekben tevékenységet végzők, azokat ténylegesen használók értendők. Ha egy üzlet használatára több személy jogosult, a használó kifejezés alatt az adott üzlet valamennyi használóját kell érteni. Ha a Házirend a használó részére jogosultságot állapít meg, az ilyen jog csak azon használókat illeti meg, akik érvényes jogcím alapján, jogszerűen birtokolják az általuk használt üzletet (működési engedély).

5. NYITVATARTÁSI REND

5.1 A nyitvatartási rend szabályozásának célja:

- a látogatók számára egységesen kommunikálható módon tegye lehetővé az áruk és szolgáltatások teljes körű elérhetőségét,
- biztosítsa a használók részére az üzemeltetés és az áruforgalom összehangolásában rejlő szinergikus előnyöket.

5.2 A Ház általános nyitva tartása: A WestEnd hétfőtől csütörtökig 8:00-24:00 óráig, péntektől vasárnapig 8:00-02:00 óráig tart nyitva. Az üzletek zárását követően az Üzemeltető - a Bevásárlóközpont egészének bezárása előtt - jogosult a létesítmény meghatározott területeit (üzemeltetési és vagyoni védelmi okokból) szakaszosan lezárni a közönségforgalom elől. Az Üzemeltető a használók összehangolt kérésére esetenként vagy időszakosan illetve rendkívüli esemény esetén ettől eltérő nyitvatartási rendet is meghatározhat. Rendkívüli eseménynek minősül pl. közveszéllyel fenyegetés, több napi energiakorlátozás, időjárási vagy egyéb okból katasztrófa helyzet. A Ház nyitva tartása a Ház bejáratainál jól látható helyen fel van tüntetve.

5.2.1 A Ház karácsonyi, szilveszteri ünnepi nyitvatartási ideje:

Dccember 24.	08:00–16:00
December 31.	08:00–18:00

5.3 Az üzletek nyitva tartása

a kereskedelmi üzletek, értékesítési egységek, pontértékesítő helyek, kioszkok és egyéb nem kiépített üzletek nyitva tartása a Házirend szerint lehet kötelező és megengedett.

Alábbi nyitva-tartásra vonatkozó rendelkezések a mindenkori jogszabályi előírások, és az 5.2.1. pont szerinti ünnepi nyitva tartás betartásával alkalmazandóak.

5.3.1 Kereskedelmi üzletek, értékesítési egységek nyitva tartása:

5.3.1.1. Kereskedelmi üzletek, értékesítési egységek kötelező (minimális) nyitvatartási ideje:

Januártól októberig:	hétfőtől szombatig:	10:00–20:00
	vasárnap:	10:00–18:00
Novemberben és decemberben:	hétfőtől szombatig:	10:00–21:00
	vasárnap:	10:00–18:00

5.3.1.2. Kereskedelmi üzletek, értékesítési egységek Házirend által engedett nyitvatartási ideje:

minden nap: 08:00–22:00

A kereskedelmi üzletek, értékesítési egységek az Üzemeltető előzetes írásos hozzájárulásával tarthatnak nyitva 22.00 óra után, melynek alapvető feltételei:

- (i) a szükséges hatósági engedély beszerzése,
- (ii) a hosszabb nyitvatartással a Bevásárlóközpont részéről felmerülő üzemeltetési többlet-költségek viselése.

5.3.1.3. Kereskedelmi üzletek, értékesítési egységek javasolt nyitvatartási ideje:

Januártól októberig:	hétfőtől szombatig:	09:00–21:00
	vasárnap:	10:00–18:00
Novemberben és decemberben:	hétfőtől szombatig:	09:00–21:00
	vasárnap:	10:00–18:00

5.3.2 Vendéglátó-, szolgáltató- és szórakoztató egységek nyitva tartása:

a Food Court-ban és a Ház egyéb területein lévő vendéglátó, szolgáltató- és szórakoztató üzletek, egységek nyitva tartása a Házirend szerint lehet kötelező és megengedett. Az alábbi rendelkezések tekintetében:

- szolgáltató tevékenység alatt a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. tv-ben meghatározott üzleteket,
- szórakoztató üzletek, egységek alatt (a Bevásárlóközpontban működő filmszínház kivételével, melyre az 5.3.3. pont külön előírásai vonatkoznak) a szabadidő eltöltésével közvetlenül összefüggő szolgáltatási tevékenységet kell érteni.

5.3.2.1. Vendéglátó-, szolgáltató- és szórakoztató egységek kötelező (minimális) nyitvatartási ideje:

Januártól októberig:	hétfőtől szombatig:	10:00–20:00
	vasárnap:	10:00–18:00
Novemberben és decemberben:	hétfőtől szombatig:	10:00–21:00
	vasárnap:	10:00–18:00

5.3.2.2. Vendéglátó-, szolgáltató- és szórakoztató egységek Házirend által engedett nyitvatartási ideje:

hétfőtől csütörtökig:	08:00–24:00
péntektől vasárnapig:	08:00–02:00 (Üzemeltetővel történt előzetes egyeztetést követően)

A vendéglátó-, szolgáltató-, szórakoztató egységek az Üzemeltető előzetes írásos hozzájárulásával tarthatnak nyitva 22.00 óra után, melynek alapvető feltételei:

- (i) a szükséges hatósági engedély beszerzése,
- (ii) a hosszabb nyitvatartással a Bevásárlóközpont részéről felmerülő üzemeltetési többletköltségek viselése.

5.3.3. A Bevásárlóközpontban működő filmszínház nyitva tartási ideje:

- (i) a kötelező nyitva tartási idő: hétfő – csütörtök, és vasárnap: 10.00 – 24.00
péntek - szombat: 10.00 – 02.00
- (ii) megengedett nyitva tartási idő: hétfő – csütörtök, és vasárnap: 10.00 – 01.00
péntek - szombat: 10.00 – 03.00

5.3.4 **A Food Court nyitva tartása:** Az év minden napján nyitva tart. Az éttermi rész előzetes bejelentés mellett a tervszerű karbantartások idejére (alkalmanként 24 óra) tartható az Üzemeltető által zárva kártalanítási kötelezettség nélkül.

5.4 Az általános nyitva tartástól eltérő rendelkezések

5.4.1 **Egyszemélyes üzletek nyitvatartási rendje:** A bizonyíthatóan egy alkalmazottal működő üzletek legkésőbbi nyitási időpontja 12:00 óra. A kötelező zárási időpont azonban megegyezik a többi üzletével, tehát hétfőtől szombatig 20:00 óra (novemberben és decemberben 21:00 óra), vasárnap 18:00 óra.

5.4.2 **Profil alapján meghatározott mentességek:** Pénzügyi, műszaki tanácsadást nyújtó üzletek, utazási irodák használói a kötelező nyitvatartási időtől eltérően tarthatnak nyitva, az Üzemeltetővel történő írásbeli megállapodást követően.

5.4.3. **„Midnight Shopping”:** amennyiben az Üzemeltető a Bevásárlóközpont egészére vonatkozó akció keretében – melyre évente 1-2 alkalommal, kivételesen kerül sor – meghosszabbított nyitva tartást rendel el a vásárlóközönség extra nyitvatartási időben történő kiszolgálása érdekében, az így meghirdetett akcióban *célszerű, hogy* valamennyi üzlet részt *vegyen* a Ház egységes marketing stratégiájának és a kampány hatékonyságának biztosítása érdekében. Az Üzemeltető az ilyen akcióról legalább 10 nappal előre, írásban köteles tájékoztatni az üzletek használóit, *hogy az üzletek időben fel tudjanak készülni a meghosszabbított nyitva tartásra.*

5.5 **Nyitvatartási idő kiírása:** Valamennyi üzlet használója köteles az üzlet bejáratánál a vásárlók számára jól látható módon, esztétikus formában feltüntetni az üzlet nyitvatartási idejét.

5.6 **Eseti és egyéb (műszaki, átalakítási, stb.) zárva tartás, leltár:** Ha valamely üzlet leltár vagy műszaki hiba elhárítása miatt átmenetileg zárva tart, a használó köteles az üzletén jól látható formában esztétikusan feltüntetni a zárva tartás okát és a nyitás várható időpontját. A leltárra vagy egyéb zárva tartásra az Üzemeltető írásbeli engedélyét kell megkérni 48 órával korábban, vagy ha ez a zárás oka miatt nem lehetséges, a lehető legkorábbi időpontban, az Üzemeltető által kibocsátott formanyomtatványokon. Tilos a leltárt a kötelező nyitva tartási időben végezni, ha a leltár időtartama a 3 órát meghaladja.

5.7 **Nyitvatartási rend megsértésének szankcionálása:** A szabályozott és kiszámítható nyitvatartási rend elengedhetetlen feltétele a jó üzleti hírünk megőrzésének és az eredményes kereskedelmi tevékenység végzésének. A nyitvatartási rend szabályai védik a vásárlóközönség és az üzletek érdekeit is.

A Társasház Közgyűlése által elfogadott és a Házirendben rögzített kötelező nyitvatartási szabályok megszegői kötbért kötelesek fizetni az Üzemeltetőnek, amely kötbér összege a WestEnd marketing tevékenységéhez rendelkezésre álló pénzügyi keretet növeli.

Ha valamely üzlet használója havonta több mint ötször megszegi a jelen Házirend nyitvatartási szabályait, vagy a Házirend előírásait megsértve, egy teljes naptári napra zárva tart, a szabályt megszegő üzlet területének megfelelően négyzetméterenként és alkalmanként (de naponta legfeljebb egyszer) a mindenkor marketing költségnek megfelelő (jelenleg 3,9 euró/m²) kötbért köteles fizetni.

Ha valamely üzlet használója a Társasház szabályozásának megfelelően meghozott és rá nézve kötelező eseti (pl.: munkaszüneti napra vonatkozó) nyitvatartási szabályt szegi meg, akkor a szabályt megszegő üzlet területének megfelelően négyzetméterenként a mindenkor marketing költség tízszeresének megfelelő (tehát jelenleg 39 euró/m²) kötbért köteles fizetni.

5.8. **Zárvatartás kényszerű elrendelése:** Ha valamely üzlet átmeneti zárva tartásáról az Üzemeltető a közös tulajdon károsodásának megelőzése érdekében intézkedik, vagy ha azt az Üzemeltető bombairadó, elemi csapás, terrorcselekmény, illetve ennek veszélye esetén a

rendőrség, építési vagy egyéb hatóság intézkedése végrehajtásaként fogantatosítja, a használó kártérítésre a Társasházzal vagy az Üzemeltetővel szemben nem tarthat igényt.

A közös tulajdon károsodásának megelőzése érdekében elrendelt kényszerű zárvatartás kiváltó okai lehetnek nem kizárólagos módon az alábbiak:

- a) Üzlethelyiség kötelező érintésvédelmi felülvizsgálatának elmulasztása
- b) Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak megszegése
- c) Álmennyezet statikai állapota
- d) Gépészeti berendezések nem megfelelő műszaki állapota, különös tekintettel:
 - i. zsírfogókra
 - ii. zsíros technológiai elszívásra
 - iii. fan-coil berendezésekre
 - iv. sütőberendezésekre (gáz és villanyüzemű)
 - v. hűtőberendezésekre.

6. BEJÁRATOK ÉS FUNKCIÓIK, NYITVATARTÁSI RENDJÜK

6.1 Vásárlói bejáratok:

6.1.1 Üzetek saját vásárlói bejáratai, melyeket kizárólagosan egy használó jogosult és köteles kinyitni, illetőleg bezárni. Ezen bejáratoknak a Házirend szerinti nyitása, zárása, és használata kizárólagosan a helyiség tulajdonosának, bérlőjének vagy használójának a felelőssége, joga és kötelessége.

6.1.2 Közös vásárlói bejáratok, melyeket az Üzemeltető jogosult és köteles a Házirend szerinti nyitvatartási időhöz igazodva kinyitni, illetőleg bezárni.

6.2 Személyzeti bejáratok:

6.2.1 Üzetek saját személyzeti bejáratai: kizárólagosan egy használó jogosult kinyitni, illetőleg köteles bezárni. A használó jogosult önállóan eldönteni a személyzeti bejárat nyitvatartásának időtartamát azzal, hogy a WestEnd adott részének zárásától reggeli nyitásaig terjedő időszakban a használó köteles biztosítani az üzletből a WestEnd többi része felé vezető kapuk zárva tartását.

Amennyiben az üzletet nem biztosítja őrző-védő szolgálat, a nyitás időpontja legkorábban a Ház hivatalos nyitáskor történhet, míg a zárásnak a használó üzlete zárását követő egy órán belül meg kell történnie. A használó felel a bizonyíthatóan e kötelezettség megszegéséből eredő károkért.

6.2.2 Közös használatú személyzeti bejáratok: az Üzemeltető jogosult és köteles nyitni és zárni.

6.3 **Áruszállításra alkalmas kapuk, rámpák:** A Házban található kereskedelmi egységek ellátását szolgálják. Ezeket a helyeken megállni csak és kizárólag az áruszállítás idejére lehet. A szabálytalanul és a megengedett időn túl ott parkoló gépjárműveket az Üzemeltető jogosult a tulajdonos költségére elszállítani.

6.3.1 **Közös használatú árufeltöltő kapuk:** A közös használatú árufeltöltő kapuk nyitvatartási ideje 07:00 órától mindig a Ház aktuális nyitvatartási idejéig tart.

6.3.2 **Kizárólagosan egy használó által igénybe vett árufeltöltő kapuk:** A használó önálló őrző-védő szolgálatával biztosított üzlet esetében a használó jogosult önállóan eldönteni az árufeltöltő kapuk nyitva tartásának időtartamát azzal, hogy a WestEnd adott részének zárásától reggel 06:00 óráig terjedő időszakban a használó őrző-védő szolgálata köteles biztosítani az üzletből a Bevásárlóközpont többi része felé vezető kapuk zárva tartását. Ha az érintett üzletek bármelyike él ezzel a lehetőséggel, ezt írásban be kell jelentenie az Üzemeltetőnek.

Amennyiben az üzletet nem biztosítja a használó őrző-védő szolgálata, vagy a használó nem rendelkezik ilyen szolgálattal, az árufeltöltő kapukat az üzlet nyitvatartási és árufeltöltési idejében lehet nyitva tartani. A használó felel a bizonyíthatóan e kötelezettség megszegéséből eredő károkért.

7. HASZNÁLÓK ÉS MEGBÍZOTTJAIK KI- ÉS BEKÖZLEKEDÉSI SZABÁLYAI

7.1 Az üzletek üzemeltetését végző dolgozók: A nyitvatartási időben belépési engedélyük szükség szerinti felmutatásával használhatják az épület bejáratait. Nyitvatartási időn kívül a 23:00 – 08:00 óra közötti időszakban:

(i) főszabályként a IV. számú rámpán keresztül,

(ii) kivételesen az Üzemeltető írásos engedélyében meghatározott belépési helyen,

érvényes belépési illetve munkavégzési engedéllyel történhet az épületbe való be-, illetve kiközlekedés, valamint csak érvényes munkavégzési engedéllyel tartózkodhatnak az üzlet területén.

7.2 Az üzlethasználók megbízásából beközlekedő személyek: Nyitvatartási időn kívül csak az Üzemeltető által kiadott érvényes munkavégzési engedéllyel, az abban és a Házirendben foglaltak szerint, a IV. rámpánál kialakított kapun át, vagy az Üzemeltető írásos engedélyében meghatározott belépési ponton keresztül közlekedhetnek, személyazonosságuk szükség szerinti igazolása mellett.

7.3 Hatósági személy: Nyitvatartási időn túl a belépésre jogosult hatósági személyeket a biztonsági szolgálat vezetője által kijelölt személy köteles kísélni. A belépésről, annak okáról, a belépő személyek nevének rögzítésével köteles a biztonsági szolgálat jelentést készíteni.

8. MAGATARTÁSI SZABÁLYOK

8.1 Általános elvek: A WestEnd dolgozói és látogatói számára szükséges a társadalmilag elvárható és a hely rendeltetésének megfelelő magatartási szabályok rögzítése, amely nemcsak a Ház rendes üzemelését hivatott elősegíteni, de biztosítania kell a törvényeknek, a közbiztonságnak, a közegészségnek, a közérkölcshöz, és a társadalmilag elfogadott szokásoknak megfelelő rendet. Minden dolgozó (munkavállaló) magatartásáért a munkáltatója tartozik felelősséggel, különös tekintettel, de nem kizárólagosan, az alábbi pontok szerint.

8.2 Dolgozók kötelezettségei

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

8.2.1 A dolgozók viselkedése, modora, segítőkészsége, udvariassága a látogatók és a vásárlók teljes körű megelégedését kell szolgálja. Ezen elvárás irányadó a fogyasztói reklamációk intézésére is.

8.2.2 A WestEndben dolgozók kötelessége, hogy munkakörükhöz, az üzlet profiljához és szolgáltatásaihoz illő, tiszta ruházatban végezzék tevékenységüket.

8.2.3 Tilos a vevők zaklatása (a közös területeken történő megszólítása és vásárlásra felhívása, agitálása).

8.2.4 Tilos az üzlettérben a vásárlók, ügyfelek jelenlétében – különösen kiszolgálásuk közben – étkezni.

8.2.5 A dolgozók számára munkaidőben a WestEnd teljes területén tilos az alkoholfogyasztás, ezt a biztonsági szolgálat emberei a hatályos magyar jogszabályoknak megfelelő módon bármikor ellenőrizhetik.

8.2.6 A dolgozók számára kötelező a munkakörüknek megfelelő munkavédelmi szabályok betartása.

8.2.7 Rendkívüli helyzetben (pl. tűz és közveszéllyel fenyegetés esetén) a vonatkozó szabályzatok (Biztonsági Szabályzat, Tűzvédelmi Szabályzat, Kiürítési Terv Közveszéllyel Fenyegetés Esetére) előírásai szerint kell eljárni.

8.2.8 Ha a dolgozó idegen, elhagyott tárgyat észlel, vagy feltűnően gyanús, szokatlan viselkedésű személyre figyel fel, észleléséről haladéktalanul köteles értesíteni a legközelebbi biztonsági őröt vagy a diszpécseret.

8.2.9 Az üzleti titok megtartása a dolgozóknak is kötelezettsége. Az üzletek erre felhatalmazott vezetői nyilatkozhatnak a WestEndben található üzletük forgalmi adatairól, vagy egyéb tapasztalatairól, de nyilatkozatuk nem sértheti a WestEnd, vagy más üzlet jóhírét. A Westend Bevásárlóközpont egésze vonatkozásában az Üzemeltető jogosult nyilatkozat tételre.

8.2.10 A Bevásárlóközpontban dolgozók is kötelesek betartani a Házirendnek a dohányzási tilalomra vonatkozó szabályait.

Amennyiben a dolgozók észlelik a tilalom megszegését, kötelesek a dohányzó személyt felszólítani a dohányzás azonnali abbahagyására, vagy késedelem nélkül kötelesek értesíteni az őrszolgálatot a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

8.2.11 A vendéglátó üzletek alkalmazottai részére férfi és női személyzeti öltözők (3 – 3 db.) kerültek kialakításra a Bevásárlóközpont -6 -os szintjén.

Az Üzemeltető jogosult és köteles meghatározni, hogy az egyes öltözőket, mely vendéglátó üzletek alkalmazottai vehetik igénybe.

Az öltözők használatához az Üzemeltető belépőkártyát biztosít, és az öltözőt csak érvényes kártyával lehet igénybe venni. A kártya elvesztése esetén, az Üzemeltető 5000 Ft +ÁFA összegű térítés ellenében biztosít új kártyát az öltöző használója részére.

Tilos az öltözőben az utcai ruházaton kívül más értéket tárolni.

Az öltözőben elhelyezett értéktárgyakért az Üzemeltető nem vállal felelősséget.

Tilos az öltözőben élelmiszert és tűzveszélyes anyagot tárolni.

A dolgozók kötelesek az öltözőt rendeltetésszerűen használni, állapotát megőrizni, az abban okozott kárt megtéríteni. Ha az öltöző berendezési, felszerelési tárgyaiban bekövetkezett kár okozója nem állapítható meg, a kárt a káresemény időpontjában az adott öltözőt használó üzletek együttesen – az öltöző használatára jogosult dolgozóik szerinti arányban - kötelesek megtéríteni.

Az Üzemeltető minden naptári hónap első hetének hétfő 23.00 – kedd 06.00 óra közötti időszakban egészségügyi fertőtlenítést végez az öltözők területén, mely időszakra az öltözők használói kötelesek az öltöző-szekrényeket kiüríteni.

(Az Üzemeltető a havi rendszeres fertőtlenítés időpontja előtt 24 órával, külön is értesíti az érintett vendéglátó üzletek vezetőit.)

8.2.12 A WestEnd City Center minden dolgozójának kötelessége a jelen Házirend előírásainak betartása és betartatása.

Az üzlet tényleges használója (tulajdonosa, bérlője) felelősséggel tartozik dolgozójának, szállítójának, vállalkozójának a Bevásárlóközpont Házirendjébe ütköző magatartásáért, tevékenységével vagy mulasztásával okozott károkért.

8.3 Vásárlók és látogatók magatartása

A WestEnd egész területén mindenki csak a saját felelősségére használhat minden eszközt és berendezést, úgy mint forgóajtót, padot, széket, mozgólépcsőt, felvonót, bevásárlókocsit.

A Bevásárlóközpont minden látogatója, vásárlója köteles betartani a Házirend rá vonatkozó rendelkezéseit.

A 14. életévét be nem töltött gyermek felügyeletéről – a hatályos jogszabályoknak megfelelően – törvényes képviselője köteles gondoskodni.

8.3.1 A WestEnd egész területén TILOS:

8.3.1.1 a nemdohányzók védelméről szóló 1999. évi XLII. tv. rendelkezéseinek megfelelően, tilos a dohányzás a WestEnd épületén belül. Dohányozni kizárólag:

- (i) az épületen kívül, a Váci úti promenádon elhelyezett hamu- és hulladéktárolóknál lehet, minimum 5 m távolságra az épület bejárataitól; valamint
- (ii) a tetőkertben lehet, kivéve a játszótér területét és annak 5 méteres körzetét.

A dohányzási tilalmat megszegő személyeket a biztonsági szolgálat és az üzemeltetés munkatársai az épület (illetve annak 5 m-es körzete) azonnali elhagyásáráköttelezhetik. Amennyiben az őrszolgálat tagja, vagy az Üzemeltető munkatársa észlel az 1999. évi XLII. tv. (vagy a Házirend dohányzást tiltó) rendelkezéseibe ütköző jogsértést, köteles eljárást kezdeményezni az egészségügyi államigazgatási szervnél a jogsértő ellen.

Ha az 1999. évi XLII. tv. rendelkezéseibe ütköző magatartás miatt az Üzemeltető terhére szabnak ki bírságot, azt az Üzemeltető jogosult továbbhárítani a jogsértő személyre, aki azt – az Üzemeltető felszólításához másolatban csatolt hatósági határozatban szereplő összegnek megfelelően – köteles haladéktalanul kifizetni az Üzemeltető részére.

Amennyiben az egészségvédelmi bírságot a Bevásárlóközpontban működő üzlet (vagy annak alvállalkozója, beszállítója) dolgozója miatt szabják ki az Üzemeltetővel szemben, a bírságnak az Üzemeltető részére történő megtérítéséért az üzlet bérlője - illetve ha az nem áll helyt a bírság megfizetéséért – az üzlet tulajdonosa tartozik felelősséggel.

8.3.1.2. a vendéglátó helyek erre kijelölt területén kívül alkoholt fogyasztani vagy alkoholt annak a Házon belüli elfogyasztása céljából behozni, illetve annak hatása alatt a WestEnd területére belépni;

8.3.1.3. kábítószer birtokolni, terjeszteni, fogyasztani vagy annak hatása alatt a WestEnd területére belépni;

8.3.1.4. közerkölcsöt sértő magatartást tanúsítani, közerkölcsöt sértő tárgyakat behozni;

8.3.1.5. élő állatot behozni, kivéve: (i) a vakvezető kutyákat és az állatszállító ketrecben elhelyezett állatokat, (ii) az Üzemeltető előzetes írásos engedélyével a WestEndben tartott rendezvényhez kapcsolódóan behozott állatokat, valamint (iii) a hatósági (rendőrség, vám- és pénzügyőrség, katasztrófavédelem, stb.) nyomkereső kutyákat;

8.3.1.6. lőfegyvert, vagy azzal összetéveszthető tárgyat, valamint minden olyan eszközt a WestEnd területére behozni, melyek nyilvános helyen való birtoklását tiltja a közbiztonságra különösen veszélyes eszközökről szóló 175/2003. (X. 28.) Kormányrendelet;

8.3.1.7. engedély nélkül kereskedelmi, vendéglátóipari, idegenforgalmi tevékenységet végezni;

8.3.1.8. engedély nélkül ügynöki-, piackutatási tevékenységet folytatni (látogatókkal, vásárlókkal kérdőíveket kitöltetni), élő reklámhordozóként ("szendvics-ember") közlekedni;;

8.3.1.9. engedély nélkül szórólapot terjeszteni, vagy a WestEnd Bevásárlóközpont falaira, járdáira, útjaira, egyéb felületeire plakátot ragasztani;

8.3.1.10. engedély nélkül nyilvános szerencsejátékot szervezni, folytatni, játszani;

- 8.3.1.11. politikai, vagy hasonló jellegű rendezvényt tartani, röplapot terjeszteni, ilyen jelleggel agitálni;
- 8.3.1.12. kizárólag vallási célú rendezvényt tartani, röplapot terjeszteni, ilyen jelleggel agitálni;
- 8.3.1.13. biciklit, gördeszkát, görkorcsolyát, rollert vagy más közlekedési eszközt használni (kivéve a Bevásárlóközpont által szervezett tematikus rendezvényen, vagy kifejezetten erre a célra kijelölt területeken);
- 8.3.1.14. kéregetni, hangoskodni és bármely olyan magatartást kifejezni, amely másokban megbotránkozást, riadalmat kelthet;
- 8.3.1.15. kereskedelmi céllal, hivatásosként, megbízásból, az Üzemeltető engedélye nélkül fényképezni, videózni;
- 8.3.1.16. a Food Court és a Food Court területén kívüli éttermek, egyéb vendéglátó helyek (és azok teraszai, engedélyezett kitelepülései) kivételével: a Bevásárlóközpont egyéb nyilvános területein az érkezés.
Tilos továbbá: a Food Court területéről a WestEnd logoval ellátott ételtálcát elvinni, a Food Court területét megbeszélés, értekezlet céljára használni;
- 8.3.1.17. 14 év alatti gyermeknek szülői, illetve felnőtt személy felügyelete nélkül tartózkodni;
- 8.3.1.18. a szökőkutak és a vízesés vizéből inni (nem ivóvíz!);
- 8.3.1.19. a mosdókban a kézmosáson túl tisztálkodást végezni;
- 8.3.1.20. tisztátalan ruházatban vagy ápolatlanul tartózkodni.

Az Üzemeltető minden olyan, a Házirendbe ütköző jogosulatlan kereskedelmi tevékenység esetén, amelyről utóbb az illetékes hatóság / bíróság megállapítja a szabálysértés tényét, az elkövetőnek a Bevásárlóközpontból történő kitiltását jogosult kezdeményezni.

A 8.3.1.5. pont szerinti, engedéllyel behozott állat esetében, az állat felügyeletét ellátó személy köteles gondoskodni a vonatkozó hatósági előírások betartásáról, szükség esetén a hatósági engedélyek beszerzéséről.

8.4 A rendeltetésszerű használat követelménye: A használók közös célja a WestEnd kiemelkedő színvonalú működtetése, belföldi és nemzetközi hírnevének megőrzése, növelése. Ennek megfelelően a WestEnd rendes működésénél irányadóak a Társasház Alapító Okiratában és a Házirendben előírt szabályok, melyek betartása valamennyi használó kötelezettsége, és a birtoklás, használat, rendelkezés jogának ezen szabályokkal történő korlátozása közös megegyezés alapján a Házirend lényeges elemét jelenti.

A rendeltetésszerű használat követelményének biztosítása, a WestEnd épületének esztétikai és állagmegóvása érdekében, a WestEnd folyamatos működtetési tapasztalatait felhasználva, az Üzemeltető jogosult a jelen Házirenddel összhangban lévő szabályzatokat alkotni, melyeket valamennyi, a Házirend hatálya alá tartozó személy köteles betartani.

8.4.1 Az Üzemeltető kötelessége: Az Üzemeltető kötelessége, hogy a használók számára előírt szabályokat betartassa, a számára biztosított jogkörben a szabályok megszegőit szankcionálja a 8.6.1 pontban meghatározott mértékben.

A rendeltetésszerű használatot az Üzemeltető – a használó indokolatlan zavarása nélkül – rendszeresen jogosult ellenőrizni és a kirívó vagy visszaeső szabályszegőket a Ház és a kereskedői közösség érdekében szankcionálni.

8.4.2 A használók kötelessége: A használók mind a közös tulajdonban, mind a külön tulajdonban álló területeket, épületrészeket kötelesek a WestEnd színvonalának megfelelő módon

rendeltetésszerűen használni, és kötelesek a WestEnd bármely részének nem rendeltetésszerű használatának megakadályozása érdekében minden, ésszerűen elvárható intézkedést megtenni (pl. rongálás megakadályozása, kár, rongálás azonnali bejelentése, stb.).

Ezen követelmény érvényesítése érdekében a használók kötelesek a hatályos jogszabályokban, a Házirendben, az Üzemeltető közreműködésével elkészült Bérleti Kézikönyvben, és a Társasház Alapító Okiratában rögzített – az ingatlanhasználattal összefüggő – előírásokat betartani, és az Üzemeltető munkáját elősegíteni, vele hatékonyan együttműködni.

A használó az üzletének használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, mellyel más üzletek rendeltetésszerű használatát akár közvetlen, akár közvetett módon akadályozná, vagy zavarná, ide értve többek között, de nem kizárólagosan az üzlet területéről kiszűrődő hang- és szaghatásokat is. Fenti és alábbi szabályoknak is megfelelően: minden használó köteles tiszteletben tartani a más üzletek használóit védő szomszédjogokat.

A melegkonyhás vendéglátó üzletek kiemelt kötelezettsége, hogy olyan kapacitású léghűtést alkalmazzanak, amely egyrészt illeszkedik a Bevásárlóközpont műszaki rendszeréhez, másrészt biztosítja a konyhai tevékenység során keletkező gőzök- és szagok maradéktalan elszívását, és az engedélyezett vezetékrendszeren keresztül történő elvezetését.

Az üzletekben (nyitvatartási időben és azon kívül is) a megengedett maximális hangerőszint 44 dB, melynek betartását az Üzemeltető ellenőrizheti, és felszólíthatja az üzlet használóját a hangerő mérséklésére, a vásárlók nyugalma és a szomszédos üzletek zavartalan működése érdekében.

Az üzleteknek lehetőségük van külön megállapodást kötni az Üzemeltetővel – amennyiben az üzletkialakítás megfelelő és előzetes, hivatalos mérésekkel igazolásra kerül, hogy a magasabb hangerő sem zavarja a szomszédos üzleteket, és a látogató-közönséget –, ebben az esetben a maximális megengedett hangerő: 63 dB.

A külön megállapodáshoz a mérés kalibrált hangerősség-mérővel végezhető el, az Üzemeltető jelenléte mellett.

Az üzleten belüli zeneszolgáltatás hangerősségét – a fenti korlátozás figyelembe vételével – akként kell szabályozni, hogy az a szomszédos üzleteket ne zavarja, biztosítsa a nyugodt vásárlást, és megfeleljen a mindenkor érvényes jogszabályi és hatósági előírásoknak.

Az üzlet használója köteles az üzlettér világítását 20.00 óráig (az általános kötelező nyitva tartási idő végéig) abban az esetben is működtetni, ha az üzlet megengedett egyedi nyitva tartási ideje 20.00 óra előtt lejár.

Az üzlet bérlője, használója évente legfeljebb 2 alkalommal, az Üzemeltető előzetes, írásos felhívása alapján – az Üzemeltető által szervezett/engedélyezett TV filmforgatások céljából –, köteles az üzlet bezárása után is égve hagyni a villanyt az üzletben/kirakatban, illetve amennyiben az szükséges, az Üzemeltetővel előzetesen egyeztetve, az üzletben 1 fő ügyeletet biztosítani.

8.5 A közös használatú területek rendeltetésszerű és nem rendeltetésszerű használata:

A közös használatú területek illemhelyeit, mosdóit illetve egyéb vizes berendezéseit kizárólag eredeti rendeltetésük szerint szabad használni és azokba tilos hulladékot, vagy más anyagot önteni. A használó által végzett rendeltetésellenes használatból származó károk helyreállítási költségeit a használó köteles viselni.

Rendeltetésellenes használat esetén az Üzemeltető köteles a használót felszólítani az ilyen magatartás azonnali befejezésére és az ilyen használatból való jövőbeni tartózkodásra. Eredménytelen felszólítás esetén az Üzemeltető a Házirendben rögzített szankciót alkalmazhatja. Ha a használó a nem rendeltetésszerű használatból kárt okoz a Társasháznak, köteles a kárt megtéríteni.

A használók a Házirendben rögzített szabályok megsértése esetén kötbért kötelesek fizetni.

8.6 Nem rendeltetésszerű használat szankciói: Az Alapító Okirat és a Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, a Társasház Közgyűlése a főbb kötelezettségzegéseket és azok pénzbeli szankcióit az alábbiak szerint határozza meg. A befolyt összegeket a Bevásárlóközpont a Ház marketing költségeire fordítja.

8.6.1 Főbb kötelezettségzegések: Az alábbi kiemelt kötelezettségzegésekért az Üzemeltető – kivéve, ha a jelen pont határozott összegű kötbért állapít meg - esetenként (a jogsértő tulajdonos üzletének az üzemeltetési költség számítási alapjául szolgáló alapterületét és a jogsértés súlyát figyelembe véve) 3,9–39 euró/m² kötbért állapíthat meg:

8.6.2 nyitvatartási rend megsértése

8.6.3 munkavégzési rend, munkavédelmi előírások megsértése

8.6.4 az engedély nélküli kitelepülés, vagy az engedélyezett kitelepülés szabályainak megszegése (a kötbér mértéke: 100 (egyszáz) EUR/db/nap)

8.6.5 üzleti profilkötöttség megszegése

8.6.6 tevékenységi tilalmak megszegése

8.6.7 fogyasztóvédelemmel kapcsolatos szabályok megsértése

8.6.8 higiéniai szabályok megsértése

8.6.9 takarítással, hulladékkezeléssel (különös tekintettel a veszélyes hulladékkal, zsírral) kapcsolatos szabályok megsértése

8.6.10 a hang- és zajszabályok ismételt megsértése

8.6.11 nyilvánvalóan hanyag/gondatlan kezelésből adódó dugulás, szennyvízelöntés okozása

8.6.12 alapvető magatartási szabályok ismételt megsértése

8.6.13 reklámszabályok megsértése

8.6.14 zártkörű rendezvény bejelentésének elmulasztása

8.6.15 rendeltetésszerű használatra vonatkozó szabályok megszegése

8.6.16 biztosításkötési kötelezettség elmulasztása

8.6.17 tűzvédelemmel kapcsolatos kötelezettségek megsértése (minden tűzveszélyes munkavégzést kötelező előzetesen egyeztetni az Üzemeltetővel)

8.6.18 a mellékelt szabályzatokban megfogalmazott kötelezettségek megszegése

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

8.6.20 közüzemi szolgáltatások illegális igénybevétele

8.6.21 a dohányzási tilalomra vonatkozó Házirendi és/vagy jogszabályi előírások megszegése (a kötbér mértéke: 100 (egyszáz) EUR/alkalom, melyet jegyzőkönyv felvétele mellett a dolgozót foglalkoztató üzlet tényleges használója köteles viselni)

Valamint bármely olyan tevékenység vagy mulasztás, amely a Társasház Alapító Okiratának, Szervezeti - Működési Szabályzatának, így különösen a Házirendnek vagy a Bérleti Kézikönyv rendelkezéseibe ütközik, s amely a WestEnd többi használójának méltányos érdekeit jelentős mértékben sérti, vagy veszélyezteti, így különösen, ha ezáltal valamely üzlet rendeltetésszerű használata tartósan, vagy nagymértékben korlátozottá, vagy lehetetlenné válik.

A kötbér megfizetése nem mentesít az Alapító Okirat és a Házirend szabályainak betartása alól.

A használókat a fenti kötelezettségzegések bármelyike esetén, a kötbérfizetési kötelezettségen túlmenően kártérítési felelősség is terheli, ha tevékenységükkel másnak kárt okoztak.

9. ÜZLETI PROFIL

9.1 Általános rendelkezések: A WestEndben az a cél, hogy az üzletek profil-összetétele a lehető legszélesebb skálán mozogjon anélkül, hogy ezzel bizonyos profilok túlsúlyhoz, vagy hátrányba jutnának. A profil fogalma a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló

210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 6. sz. Mellékletében meghatározott termékköröket jelenti. Minden üzlet esetében, a WestEnd megnyitásakor az adott üzletre vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés, illetve bérleti szerződés rögzítette a profilt.

Az üzleti profil megváltoztatásához – az Alapító Okirat és a Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezéseinek megfelelően – a Közös Képviselő előzetes írásos hozzájárulása szükséges. A Közös Képviselő a profil módosítására (bővítésére, szűkítésére, vagy teljesen más profil választására) irányuló kérelem esetén, a WestEnd mindenkor aktuális profil-összetétele és – arányai figyelembe vételével dönt, melyhez kikéri az Üzemeltető, és - eseti vagy állandó jelleggel megbízott - szaktanácsadók véleményét is.

9.1.1. Profilmódosítás engedélyezése esetén:

- a kérelmező - a Közös Képviselő engedélyének megfelelően - jogosult és köteles bejelenteni Budapest Főváros Terézváros VI. Kerületi Önkormányzat Jegyzőjének az üzletben folytatott tevékenységet, illetve forgalmazott üzletköteles termékkört érintő változásokat, a működési engedélyről szóló igazolás adatainak a Jegyzői nyilvántartásban történő átvezetés érdekében, s a megváltoztatott üzleti profil a módosított adatoknak megfelelő működési engedélyről szóló igazolás birtokában kezdhető meg. A kérelmező az igazolás másolatát – annak kézhezvételét követően – haladéktalanul köteles megküldeni a Közös Képviselőnek.
- a Közös Képviselő – jóváhagyása, és a Jegyző Igazolása alapján - köteles a profilmódosítást átvezetni a WestEndben lévő üzletekről vezetett nyilvántartásában.

9.1.2. Profilmódosítás elutasítása esetén:

- a kérelem tárgyát képező üzlet tulajdonosa a Társasház Közgyűlésének döntését jogosult kérni, a Közös Képviselőn keresztül, Közgyűlés összehívása, vagy írásbeli szavazás formájában. A Társasház döntésével kapcsolatosan, a tulajdonostárs a társasházakról szóló tv. rendelkezései szerinti jogorvoslattal élhet.

9.1.3. Ha a Közös Képviselő a profilmódosítási kérelemre, annak átvételétől számított 30 napon belül nem nyilatkozik, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

9.2 Gazdasági tevékenység gyakorlása: A WestEndben bármilyen jellegű kereskedelmi tevékenységet, bármely szolgáltatás nyújtását csak az adott tevékenységre vonatkozó összes jogszabályi és hatósági rendelkezés betartásával, csak az összes szükséges engedély birtokában lehet folytatni. A jogszabályi előírások teljesítése körében a használóknak elsődlegesen be kell tartaniuk az alábbi követelményeket.

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

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

9.2.3 A használók a WestEndben folytatott gazdasági tevékenységük gyakorlása során kötelesek betartani a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény rendelkezéseit, melyek közül az alábbiak kiemelt követelmények:

- Tilos gazdasági tevékenységet tisztességtelenül – különösen a közvetlen versenytársak (a WestEndben lévő üzletek), a fogyasztók törvényes érdekeit sértő vagy veszélyeztető módon vagy az üzleti tisztesség követelményeibe ütközően – folytatni.
- Tilos valótlan tény állításával, híreszteléssel, vagy egyéb magatartással a WestEndben lévő más üzletek jó hírnevét vagy hitelképességét sérteni, veszélyeztetni.
- Tilos máshoz olyan tisztességtelen felhívást intézni, amely harmadik személlyel (a WestEndben lévő más üzlettel) fennálló gazdasági kapcsolat felbontását vagy ilyen kapcsolat létrejöttének megakadályozását célozza.

9.2.4. A használók kötelesek betartani a fogyasztóvédelmi jogszabályok előírásait (pl. árak feltüntetése, vásárlók könyve, stb.)

9.2.5. Az Üzemeltető a WestEnd Millennium Információs Pontjában Fogyasztóvédelmi Pontot üzemeltet, melynek célja, funkciója:

- általános tájékoztatás nyújtása a hatályos fogyasztóvédelmi kérdésekről, jogszabályokról.
- vásárlói / látogatói panaszok hatékony és gyors intézése, a Bevásárlóközpont és a kereskedők érdekeinek figyelembe vételével.
- fogyasztóvédelmi ügyekben szakszerű tanácsadás, előzetesen egyeztetett időpontban oktatás az üzletek dolgozói részére.

A Fogyasztóvédelmi Pont munkatársai évente szűrőpróbaszerűen ellenőrizhetik, hogy a WestEnd üzletei betartják-e a fogyasztóvédelmi szabályokat.

9.3 Kizárólagosságok, egyedárusítási jogok: A kizárólagos tevékenységek folytatására azon tulajdonostársak és bérlők jogosultak, akiknek a Társasház alapítójával megkötött adásvételi, illetve bérleti szerződésében az adott tevékenység kizárólagos folytatására szóló jogosultság kifejezetten rögzítésre került.

9.4 Tiltott profilok azok, amelyek:

9.4.1 jogszabályba ütköznek, közérkölcst sértenek

9.4.2 erős zajjal (több mint 63 dB), szaggal vagy egyéb környezeti ártalommal járó tevékenységgel járnak

9.4.3 jogszabály által tiltott anyagok behozatalát teszik szükségessé

9.4.4 fegyverek engedély nélküli behozatalával járnak

9.4.5 engedély nélküli vagy tiltott szerencsejáték folytatásával járnak (kivételek az alól az Üzemeltető külön engedélye alapján, és az engedély keretei között folyó szerencsejáték)

9.4.6 szexuális áruk árusítását, peep show üzemeltetését, prostituáltak, és egyéb, az üzletszerű kéjelgést elősegítő tevékenységet foglalnak magukba.

10. KÖZÖS TERÜLETEKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉS

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

10.2 A közös területeken történő értékesítés formái: a kitelepülés és a pontértékesítési program.

10.2.1 Kitelepülés: A WestEnd épületén belül, közvetlenül az üzletek elé történő kitelepülésre csak az adott üzletek használói jogosultak azzal, hogy a kitelepülés csak a már engedélyezett profillal és csak közvetlenül a kitelepülő üzlete elé történhet, az Üzemeltető előzetes írásos jóváhagyásával. Az üzlethelyiség használójának írásban benyújtott kérelméről az Üzemeltető az üzlethelyiség elhelyezkedésének illetve az üzlethelyiség előtti nyilvános terület alkalmasságának függvényében dönt. Alkalmasság alatt nem csak a hatósági előírásoknak való megfelelés értendő (pl. menekülési útvonal eltorlaszolása), hanem a bérlői összetétel egyensúlyának megőrzése is.

“Közvetlenül az üzlet elé történő kitelepülés” fogalma jelenti: közvetlenül az üzlet bejárata mellett vagy közvetlenül az üzlet portálja előtt, a portálhoz történő közvetlen elhelyezéssel legfeljebb 1 db. termék minta és 1 db.

termékbemutató-állvány állítható fel akként, hogy az nem zavarhatja a szomszédos üzletek működését, portáit, az üzletek előtti látogatói forgalmat, és az üzletbe történő be- és kiközlekedést.

Az Üzemeltető mindenkor jogosult a már kiadott kitelepülési engedélyek és a fenti előírások betartásának ellenőrzésére és felülbizsgálatára, s ha egy üzlet - az Üzemeltető írásbeli figyelmeztetése ellenére - rendszeresen megsérti a kitelepülésre vonatkozó fenti szabályokat, az Üzemeltető megtilthatja a kitelepülést.

Engedély nélküli vagy az engedélytől eltérő kitelepülés esetén, az Üzemeltető jogosult igénybe venni a Bevásárlóközpont őrzés-védelmi szolgálatának közreműködését a kitelepülés eltávolítása érdekében, melynek költségeit az előírásokat megszegő üzlet használója köteles viselni.

Amennyiben a Bevásárlóközpont Közgyűlése akként módosítja a Házirend vonatkozó előírásait, hogy a Bevásárlóközpontban beszüntetésre kerül a kitelepülés(ek) engedélyezése, az Üzemeltető 6 (hat) hónapos türelmi idő biztosításával jogosult és köteles intézkedni a kitelepülések megszüntetése érdekében, az érintett üzletekkel történő előzetes konzultáció mellett.

10.2.2 Pontértékesítési program: Elárusító egység, beltéri vagy kültéri pavilon bérlése esetén a kitelepülő az erről szóló bérleti szerződés mellékletét képező alaprajzon bejelölt területet foglalhatja el, a szerződésének megfelelően. Ebben a programban a WestEnd használóin kívül harmadik személyek is jogosultak kitelepülési szerződést kötni. Ez egy rövid lejáratú partnerkapcsolat, melyet a WestEnd ajánl fel kiskereskedőknek vagy már működő vállalkozásoknak. A pavilont az egyedi igénynek, profilnak, szezonnak megfelelően lehet bérelni.

A Házon belüli bérlőnél is megtalálható profil pontértékesítési helyre kerülése a WestEndben már kereskedelmi, szolgáltatási tevékenységet végzők azonos feltételek melletti előnyben részesítésével történhet.

A közös területeken történő értékesítés ezen formája nem gyakorolható közvetlenül más, azonos profilú használó üzlete előtt, illetve annak bejáratától számított 50 méteren belül.

10.3 A közös területeken történő értékesítés általános szabályai:

- Pontértékesítés esetén a tevékenységet végző a vonatkozó kereskedelmi törvényben foglaltak szerint tartozik a szerződésért, a működési engedélyért, a vásárlók könyvét és a fogyasztói kifogásokat rögzítő jegyzőkönyvet a helyszínen tartani, a nyitva tartást, a cég azonosító adatait a bútorzaton feltüntetni, az árakat jól látható módon kiírni.
- A használó a vonatkozó szerződésben rögzített bútorzatot balesetmentes és tiszta állapotban köteles tartani.
- Az árut vagy egyéb eszközöket oly módon kell elhelyezni, mely a kulturált kereskedelmi szokásoknak, a biztonságos vásárlói közlekedésnek és a Ház általános esztétikai követelményeinek megfelelő. Az engedélyezett bútorzaton túl földről vagy egyéb kiegészítő eszközről való árusítás nem engedélyezett.
- A terület igénybevétele során reklámfeliratok, vásárlói tájékoztatások vagy egyéb célú feliratok csak az általános dekorációs követelményeknek megfelelő módon helyezhetők el. Tiltott a kézzel készített felirat elhelyezése.
- A kereskedelmi tevékenység gyakorlása idején a használó tartozik a keletkezett hulladékot zárt helyen tárolni, göngyölegeit nem a közös területen tartani.
- A szerződés lejártakor a használó a területet az átvételkori állapotnak megfelelően tartozik visszaadni, beleértve a tevékenység gyakorlására rendelkezésre bocsátott bútorzatot is. Ha nem az átvételkori állapotnak megfelelően adja vissza a területet ill. bútorzatot a használó, úgy a bérbeadó kártérítési igénnyel élhet.

11. MARKETING

11.1 Általános rendelkezések: A WestEnd közös területein az Üzemeltető irányítja és felügyeli a marketing tevékenységet.

A WestEnd egységes és kifogástalan arculatának kialakítása érdekében az Üzemeltető folyamatos és jó kapcsolatot tart fenn a médiával. Az Üzemeltető felügyelete alatt álló reklámtevékenység

minőségi és esztétikai kritériumaira, jogszerűségére a használókkal szemben támasztott követelmények az irányadóak.

A használók reklám- és marketing tevékenységének meg kell felelnie a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. tv. vonatkozó előírásainak.

11.2 Egyedi reklámszerződések: A WestEndben a közös területeken, illetőleg a WestEnd épületének külső felületein, az erre kialakított helyeken, egyedi szerződés alapján, az Üzemeltető írásos hozzájárulásával helyezhető el reklámhordozó. Az egyedi szerződéseket segíti elő a reklámfelület-térkép, a helyek bérleti díj táblázata és az engedett/javasolt technológiák listája.

11.3 Reklámhordozó engedély nélküli kihelyezése: A használók által hozzájárulás hiányában kihelyezett reklámhordozókat (táblákat, cégereket, plakátokat, állványokat, stb.) – ha azt az Üzemeltető írásos felszólítására a kihelyező a felszólításban megadott határidőn belül nem távolítja el – az Üzemeltető a kihelyező költségére eltávolítja. Az így eltávolított reklámhordozót az Üzemeltető legfeljebb három napig őrzi, azt követően jogosult lomtalanítani és/vagy raktározási díjat felszámolni.

11.4 Fotózás, filmforgatás:

Amennyiben az üzletben és/vagy az üzlet területén kívül a közös területen (pld. a portál fotózása miatt) forgatásra, fotózásra kerül sor, az üzlet legalább 24 órával az esemény előtt köteles engedélyt kérni az Üzemeltetőtől, az Üzemeltető által biztosított formanyomtatvány kitöltésével és Üzemeltető részére történő átadásával vagy (postai úton, faxon, vagy e-mail útján történő) megküldésével.

11.5 Stúdió: Az Üzemeltető működteti a WestEnd stúdióját, melyen keresztül zenét szolgáltat a Bevásárlóközpont közös területeire, valamint közérdekű információkat mondhat be.

Rendezvények alatt az Üzemeltető a rendezvény helyszínéhez közel szüneteltetheti a zeneszolgáltatást.

A rendezvényekhez helyszíni hangosítást (PA rendszer) az Üzemeltető nem biztosít, arról a rendezvény szervezőjének kell gondoskodnia, továbbá a rendezvény helyszíni hangja nem továbbítható a WestEnd hangrendszerére.

A hangosítás mértékénél figyelemmel kell lenni a hatósági előírásokra és a látogatók nyugodt vásárlásának, szórakozásának biztosítására is.

11.6 Rendezvényszervezés

11.6.1 Épületen belüli rendezvények: A WestEnd rendezvénypolitikáját az Üzemeltető határozza meg. A belső rendezvények célja a kiemelt és országosan elismert ünnepekre történő – lehetőleg kereskedelmi üzenetet is hordozó – rendezvényszervezés, valamint a WestEnd számára kereskedelmi vagy imázs-erősítő olyan ún. standard napok megrendezése, amikor a bérlő- és tulajdonostársak bevonásával forgalomnövekedést generál a rendezvény. A belső rendezvények naptárát az Üzemeltető állítja össze. A közös területen történő rendezvényeknél a terv készítőinek figyelemmel kell lenniük a rendezvény által direkt vagy indirekt módon érintett kereskedelmi egységekre, azonban az érintett kereskedelmi egységek is a szerződésben vállaltaknak megfelelően a rendezvény időtartama alatt alkalmazkodni kötelesek a szervezők igényeihez /időszakos eltakarás, értékesítési hely időszakos módosítása/.

A belső rendezvények jogi, műszaki, akusztikai, fényhatásbeli és egyéb szakmai feltételeit az érvényben lévő vonatkozó szabályok betartása mellett végezteti az Üzemeltető. A belső rendezvények időpontjáról, helyéről az Üzemeltető az érintett kereskedelmi egységeket legalább egy héttel korábban köteles értesíteni.

Belső rendezvények megtartását kezdeményezhetik a bérlő- és tulajdonostársak is, ha rendelkeznek a rendezvény megtartásához szükséges alapfeltételekkel, s ha kereskedelmileg

alátámasztott, műszakilag és pénzügyileg megvalósítható és etikai, erkölcsi normákat nem sértő – a WestEnd arculatába illeszthető – a szóban forgó rendezvény.

Az Üzemeltető jogosult bérbe adni promóciós célokra a közös területet azzal a céllal, hogy a kereskedelmi komfortérzetet erősítse, és olyan rendezvényeket generáljon, melyek növelik a WestEnd kereskedelmi értékét.

A rendezvényekhez kapcsolódó mindennemű előkészület, időpont és helymeghatározás, be- és kiszállítási rend, őrzésvédelmi rend csak az Üzemeltető írásban kiadott feltételei szerint megengedett. Az Üzemeltető csak a saját rendezvényeiért vállal felelősséget.

11.6.2 Zártkörű rendezvények:

Ha valamely üzlet használója zártkörű rendezvényt kíván tartani, az ilyen rendezvényt csak az üzlete saját területére szervezheti, s köteles az Üzemeltetőnek (legalább 15 nappal a rendezvény tervezett időpontja előtt) a Rendezvény és promóció-szervezési engedély formanyomtatvány kitöltésével bejelenteni a következőket:

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

A rendezvényhez az Üzemeltető írásos engedélye szükséges.

Az engedélyezett zártkörű rendezvény miatt felmerülő valamennyi költség (valamint az esetleges kártérítés és kártalanítás) a rendezvény szervezőjét terheli.

Amennyiben az ilyen zártkörű rendezvény nem egyeztethető össze a WestEnd marketing stratégiájával, az Üzemeltetőnek joga van az ilyen rendezvényt megtiltani és megakadályozni.

11.7 Reklámtevékenység: A WestEnd egységes marketing megjelenítése érdekében a WestEndnek mint bevásárló- és szórakoztató központnak a reklámtevékenységét az Üzemeltető felügyeli és irányítja.

Az egységes reklámstratégia hatékonysága érdekében az egyes használók reklámtevékenysége a WestEndbeli üzletükkel kapcsolatosan csak saját üzletüknek és kizárólag az üzletük által forgalmazott termékek, nyújtott szolgáltatások reklámjára terjedhet ki. Konkurens bevásárlóközpont reklámozása tilos!

A WestEndben a használók csak az üzletük területén és csak az előbb említett szabályok betartásával fejthetnek ki reklámtevékenységet. Ezen túlmenően a WestEnd területén a használók csak az Üzemeltető engedélyével végezhetnek reklámtevékenységet.

11.8 Reklámfeliratok: Az alábbi előírások a bérlő által megtervezendő és felszerelendő reklámokkal kapcsolatos kérdéseket szabályozzák. Az előírásokat a bérbeadó módosíthatja. Az előírások tekintetében bérbeadó értelmezése végleges és irányadó. Ezen előírások célja, hogy minőségi anyagok alkalmazásán keresztül segítse elő a kreativitást és az egyediséget a reklámok tervezése során. A hagyományos módszerekkel és elhelyezéssel szakító újszerű, fantáziadús megjelenésekre számítunk.

Az üzletek homlokzati arculatának megjelenéséhez, a reklámtáblák felszereléséhez, valamint a meglévő reklámtáblák megváltoztatásához a műszaki igazgatóság és az Üzemeltető írásos hozzájárulása szükséges.

Amennyiben az üzlet a WestEnd hivatalos logo-ját kívánja bárhol megjeleníteni, minden esetben az Üzemeltetőtől kell előzetes, írásos engedélyt kérni, melyhez csatolni kell látványtervet.

11.8.1 Üzlethelyiségen belüli reklámfeliratok: A használó az üzlet kirakatának belső felületeire, az üzletben lévő épületszerkezeti elemekre (pl. oszlopokra) csak azok állagának sérelme nélkül helyezhet el reklámot.

Az alkalmazott reklámnak meg kell felelnie a WestEndben megszokott első osztályú színvonalnak, esztétikai és erkölcsi követelményeknek. Ennek megfelelően a reklám képi megjelenítése anyagában és minőségében magas színvonalú kell, hogy legyen, méretének meg kell felelnie a jó ízlés és az ésszerűség követelményének.

Az egyes üzletekben alkalmazott hangreklám, illetőleg az üzletekben, valamint az üzletek homlokzati kirakatain elhelyezett fényreklám - sem méreténél, sem hang- és fényerősségénél fogva - nem akadályozhatja más üzletek tevékenységét, nem zavathatja a nyugodt vásárlást és szórakozást.

A kirakatban a szemhatár (1675 mm) alatt elhelyezkedő világítótesteket terelőlappal árnyékolni kell, hogy fényükkel közvetlenül ne zavarják a WestEnd egyéb területeit. Az üzletek eladóterében tilos árnyékolatlan neonvilágítást használni.

Azon üzletek esetében, melyek nem rendelkeznek az elektromos áram fogyasztását mérő saját mérőórával, a használók kötelesek az üzlet bezárásakor az üzlet valamennyi fényreklámját kikapcsolni.

Minden cégtáblának, illetve logónak meg kell felelnie a Bérloi Kézikönyv tervezési, engedélyeztetési és kivitelezési előírásainak.

Az alkalmazott cég- és reklámtáblák, fényreklámok megváltoztatásához az Üzemeltető írásbeli hozzájárulása szükséges. A használó az alkalmazni kívánt új reklám megjelenésére vonatkozó írásos és képi megjelenítést is tartalmazó dokumentációval kérheti az Üzemeltető engedélyét. Az Üzemeltető a kérelmet a benyújtásától számított 15 napon belül bírálja el. Az Üzemeltető csak abban az esetben járul hozzá az új reklámtábla, vagy fényreklám kihelyezéséhez (korábbi lecsereléséhez), ha az megfelel a jelen Házirendben rögzített követelményeknek.

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

A használók nem fejthetnek ki olyan reklámtevékenységet, mely a WestEndben tevékenységet végző más üzlet vagy üzletek áruhoz, szolgáltatásához viszonyítja az üzlet által kínált árut vagy szolgáltatást, valamint amely más üzlet áruit, szolgáltatásait minősíti.

11.8.2 Elsődleges reklámtípus: Idetartoznak a portálok cégtáblái, az előtetőkön, üvegfelületeken vagy alaptáblákon elhelyezett reklámok.

11.8.3 Másodlagos reklámtípus: Idetartoznak a cégerek, a kisméretű ablakfelületeken található reklámok és egyéb kisméretű táblák, emblémák, stb.

11.8.4 Neon – Belső reklámok: Az üzletek belsejében a kirakat mögött szabadon sugárzott neon reklámok használata engedélyezett. Minden berendezést a portál vagy a homlokzat üvegfelülete mögött legalább 15 cm-rel kell elhelyezni. Minden transzformátort, tartószerkezetet és a reklám egyéb nem kivilágított részét rejtetten kell szerelni.

11.8.5 Reklámtáblák: A reklámszövegeknek, az üzenet tartalmának és megjelenési módjának illeszkednie kell az üzlet által kínált árucikkekhez, a promóciós üzenethez és a WestEnd kereskedelmi színvonalához. A reklámfeliratok nem lehetnek félreérthetőek, pejoratívak, politikai, vagy vallási hovatartozásra utalóak. A feliratokat gépi gravírozóval, előre legyártott szabvány öntapadós betűkkel, vagy a kampányra tervezett egyedi betű- és számtípusokkal készíthetjük. A kézi feliratok tiltottak. Az üzenetek nem utalhatnak a bérlő távozási szándékára. Ez alól kivételt jelent a vásárlók fogyasztóvédelmi jellegű tájékoztatása. A kiírás szövegét ez esetben is előre, írásban egyeztetni kell az Üzemeltetővel.

Pl.: „Outlet”, „végkiárusítás” feliratok kihelyezése TILOS!

A feliratok nem tartalmazhatnak semmilyen szubjektív véleményt vagy kijelentést. A kirakatban feltüntetett információknak, áraknak és minőségi megjelenéseknek helytállóknak és ellenőrizhetőknak kell lenniük. Bármilyen egyedi, 1 m²-t meghaladó méretű megoldás alkalmazásánál az Üzemeltetőtől előzetes engedélyt kell kérni /biztonsági, esztétikai okok, stb/.

11.8.6 Cégérek: A cégérek a portálra (vagy az Üzemeltető engedélyével annak közvetlen környezetében) merőlegesen felszerelt, kiálló konzolokra erősített vagy felfüggesztett reklámtáblák, melyek az üzlet nevét, vagy tulajdonosa nevét, a vállalkozás fantázianevét vagy logóját mutatják be. Az üzlet által forgalmazott termék(ek) emblémáját csak márkabolt teheti ki – minden más esetben közös területen alkalmazott márkareklám kategóriába sorolható, amelynek kihelyezése csak az Üzemeltető engedélyével történhet. A cégértábla mérete nem haladhatja meg a 0,35 m²-t és egyrésztől illeszkednie kell a szomszédos üzletek aljzatburkolattól mért távolságához, másrésztől alkalmazkodniuk kell az üzletszomszédoknak egymáshoz is, a legjobb láthatóság elérése érdekében. A táblák meghatározó alakja sík vagy maximálisan 25 cm mélységű, tehát a gömb vagy kocka alakú cégértáblák használata a falsíkra merőlegesen a közös terület irányába tilos. A világító vagy mechanikus mozgást végző cégértáblák felszereléséhez érvényes üzembhelyezési dokumentumok szükségesek.

11.8.7 Különálló betűkből felépített reklámfeliratok: A fenti megjelenésű feliratok, cég- és márkanevek használatát minden esetben érvényes üzembhelyezési okmányok meglétéhez köti az Üzemeltető. A feliratok nem vibrálhatnak, nem villoghatnak, és nem okozhatnak olyan látványhatást, amely zavarhatja a szomszédos üzletet vagy a vásárlókat. Az üzlet külső falfelületén elhelyezett világító reklámfeliratok a vásárlók által elérhető helyen csak akkor lehetnek, ha azok szigetelése szabadkézzel nem megbontható és a biztonsági előírásoknak megfelelő okmányokkal rendelkeznek.

11.8.8 Kirakatrendezés: Valamennyi üzlet kirakata az egységes WestEnd arculat része. A kirakatoknak – a szélsőségesen, megbotránkoztatóan extrém megjelenéstől eltekintve – szabadon kell tükröznie az üzlet által közvetíteni kívánt érzést, vásárlásra ingerlő kompozíciókat, az elérni kívánt célközönség figyelmének felkeltését. Minden üzlet köteles a vásárlók által látható felületeket tisztán tartatni, a kirakatokban olyan termékeket bemutatni, melyek az üzletben megvásárolhatók. A közös területre néző üvegfelületeket kötelesek kívülről és belülről tisztán tartani és lehetőleg a kereskedelmileg kiemelt időszakokban /szezonzváltások, akciók, karácsony/ cserélni, felfrissíteni. Még az állandó árukészlettel foglalkozó üzletek forgalmára is pozitív hatással lehet a készletek átrendezése. Tilos közbotrány okozása, vagy a reklámtörvényben tiltott eszközök és üzenetek továbbítása, az Önszabályozó Reklám Tanácsadó Testület által nem ajánlott megjelenés bemutatása és a Magyarországon uralkodó etikai, erkölcsi normák megsértése. Tilos a politikai és vallási hangulatkeltés és minden olyan megjelenés, mely a WestEnd általános kereskedelmi szerepével ellentétes.

Az üzlet területén kívül elhelyezett eszközök és a rajtuk található árucikkek biztonságáért és tisztaságáért az üzlet felel, és azt a zárást követően a közös területről be kell vennie. Az ilyen típusú kitelepülést csak az előzetesen bemutatott tervek alapján az írásbeli engedély megadása után veheti igénybe az üzlet. A kitelepülés nem takarhatja el, és nem zavarhatja a szomszédos üzlet kereskedelmi megjelenését, életét. A kihelyezett forgalomösztönző eszközök áramellátottságának vagy megvilágítottságának esetén az üzletnek rendelkeznie kell érvényes műszaki engedélyekkel.

Az üzletek bejárati függőleges síkjától 60 cm-en belül (ezt a távolságot legtöbb esetben a kövezet mintája is jelzi) kitehető forgalomösztönző eszközök:

- Maximum 1 – 1 darab, felöltöttetett, egészalakos bábu, vagy
 - Maximum 2 darab nemzetközi normáknak megfelelő minőségű termékbemutató holder (hordozó), mely installációknak egységesnek kell lenniük szín, anyag és forma tekintetében.
- Sem a kihelyezett eszköz, sem a rajta elhelyezett termék – közlekedésbiztonsági okokból – nem terjeszkedhet túl a fentiek szerinti 60 cm-es határvonalon.

- Az élelmiszerek, sütemények bemutatása csak egységes hűtővitrinek használatával engedélyezett. A forgalomösztönző eszközök típusainak vegyes kihelyezése nem engedélyezett. A világító holderek, vitrinek áramellátását az üzletből kell megoldani, a kábelt pedig rejtetten vagy kábelcsatornában, nem látható módon kell elvezetni.

Tilos árut vagy bármely más terméket (az engedélyezett bábu vagy holder kivételével) az üzlet előtti köveztetűre kihelyezni.

11.8.9 Üzlethelyiségen kívüli reklámfeliratok

11.8.9.1 Kirakati reklámok: A portál üvegezett felületein feliratok és cégemlékek helyezkednek el. Az engedélyezett applikációs technikák közé tartozik a fémfólia használata, üvegmaratás, homokfűvés vagy hagyományos öntapadós fóliából kivágott betűk alkalmazása.

11.8.9.2 Szabadon sugárzó neonreklám berendezések: A portál átlátszatlan felületein helyezhetők el. A műszaki igazgatóság külön engedélyével a szabadon sugárzó neonreklám képezheti szerves részét az előtetű vagy a bejárat fém keret tervének is. Amennyiben a neont egyéb grafikai elemekkel együtt alkalmazzák, minden esetben alaptáblán (háttér nélkül) helyezendők el.

11.8.9.3 Zászlók: A bérlőt azonosító zászlók színesíthetők és vidámmá tehetik a portál reklámain. A zászlókon látható grafika kizárólag a bérlő logója vagy grafikus emlékéje lehet. Nyomtatott változat egyedi kérésre engedélyezhető. A zászlók a portáltól legfeljebb 60 cm-re állhatnak ki, és a padlóburkolattól számított 240 cm-nél lejjebb nem lóghatnak le. Az anyagon szereplő grafika szitanyomással készüljön vagy varrott legyen. Az anyag az engedélyezett lángterjedési mutatónak megfelelően könnyű szövet legyen.

WestEnd City Center épületén belül kizárólag márkajelzés nélküli napernyő, és csak az Üzemeltető előzetes írásbeli engedélyével használható.

11.8.9.4 Közérdekű információk: A leltár, munkaerő felvétel, ideiglenes zárva tartás, műszaki okok és minden olyan tájékoztató információ, mely a vásárlót vagy az Üzemeltetőt segíti, csak számítástechnikai úton előállított, nyomtatott formában, esztétikusan írható ki.

Tilos kézzel írt feliratot kifüggeszteni, vagy bármely más módon azt az üzlet területén, illetve bármely felületén elhelyezni.

11.8.9.5 Váci úti üvegportálok: Amennyiben az üzlethelyiség a Váci út felé határoló üvegfelülettel rendelkezik, a használó – a Bevásárlóközpont mindenkori színvonalas megjelenésének és egységes képének megőrzése érdekében – köteles betartani a Házirendnek mindazon előírásait, melyek az ilyen üvegportálok használati módját szabályozzák. Az ilyen üvegportál belső berendezésének első alkalommal történő kialakítása előtt részletesen kell egyeztetni az Üzemeltető kijelölt képviselőjével, aki ellenőrzi és jóváhagyja a kialakítást, amennyiben az megfelel az elfogadott műszaki és látványtechnikai szabályoknak.

A kialakított portál belső területeinek és felületeinek takarítása, belső megvilágítása, karbantartása, és a mindenkori kereskedelmi időszakoknak megfelelő (de legalább negyedévenként esedékes) átrendezése, megújítása a használó kötelezettsége. Az első kialakítás Üzemeltető általi elfogadását követően a használó minden egyes átalakítás előtt látványrajzot köteles bemutatni az Üzemeltetőnek a tervezett átalakításról, s azt csak az Üzemeltető írásos jóváhagyása birtokában jogosult és köteles megvalósítani.

11.8.10 A reklámok felszerelése

11.8.10.1 Felszerelés: Az üzlet portáljára közvetlenül történő felszereléskor a reklám elemének minimum 2 cm-re el kell tartani a portál burkolatától. Ez az előírás a kisméretű fémtáblákra és a süllyesztett módon felszerelt reklámtáblákra nem vonatkozik.

11.8.10.2 Hirdetéstartalom: A bérlő reklámjának hirdetési, illetve információ tartalma a bérlő cégnevét jelölő betűkre korlátozódik. Címer, cégembléma, illetve logó megengedett, azonban nem tartalmazhatnak hirdetési szlogent, szimbólumot vagy kiemelést.

11.8.10.3 A reklámfeliratok elektromos ellátása: Minden külső reklám, ideértve a portál feletti részre, illetve árkádokra, valamint a kivilágított előtetőkre elhelyezett feliratokat is, a bérlő elektromos hálózatára legyen kötve, és a bérbeadó által kijelölt időszakokra beállított időkapcsoló vezérelje.

11.8.10.4 Hozzáférés karbantartás esetén: Az előírások alapján a bérlő saját költségén levehető paneleket épít be a mennyezetbe a reklámok javítás céljából történő hozzáférést biztosítandó. A levehető lemezek borítása illeszkedik a szomszédos felületekhez és a portál felől nem látható.

11.8.10.5 C.E. jelölés: Minden megvilágított reklámberendezés gyártását és felszerelését a vonatkozó építési és villanszerelési előírásoknak megfelelően kell elvégezni és C.E. jelöléssel kell ellátni.

11.8.10.6 Tiltott reklámok: Az alábbi reklámtípusok alkalmazása tilos:

- Plexi előlappal készült egyedi betűk (világítással vagy világítás nélkül)
- Olyan reklámok, amelyek világító festékekkel papírból vagy kartonpapírból készülnek, illetve a portál környezetébe vagy üvege mögé függesztett lelógók, matricák
- Világító reklámdobozok, átvilágítható háttéren elhelyezett kontúros betűkkel

- Vákuumformázott műanyag betűk
- Olyan reklám, ahol látható a kábelcsatorna, a transzformátordoboz, a transzformátor vagy a vezetékek

12. PARKOLÁSI SZABÁLYOK

A WestEnd mélygarázsát és parkolóházát mindenki igénybe veheti, aki a Parkolási Szabályzatban foglaltakat betartja.

A parkolók területeit mindenki saját felelősségére használja.

12.1 Területi elhelyezkedés

- Mélygarázs (P1, P2, P3) és külső parkolóház (A, B, C szint): a látogatók és a használók által vehető igénybe.
- „Bérlői parkoló”: az épülettel párhuzamosan, a vasúti sínek mentén elhelyezkedő A jelű szerviz út, melyet a használók bérlettel, illetve áruszállítók áruszállítás idejére vehetik igénybe.
- Egyéb terület ideiglenes használata parkolóként: csak bérlettel vehető igénybe.

12.2 Nyitva tartás

A parkolók 24 órás nyitva tartással üzemelnek. A mélygarázs 23-08.00 óra között csak bérlettel használható.

12.3 Üzemeltetési jellemzők

- A mélygarázs P1 kijáratánál 24 órás szolgálatban lévő kezelők nyújtanak segítséget - a parkoló rendszer egységein elhelyezett segélykérő rendszeren keresztül is - a parkolással kapcsolatos kérdésekben.
- 10-22 óra között műszakvezető felügyeli és irányítja a parkolót, aki a 06-30/230-74-60-as telefonszámon érhető el.

- A parkolókat igénybe vevők kötelesek a mindenkori Parkolóház Szabályzatban foglaltakat betartani és a parkolókat rendeltetésszerűen használni.
- A parkolóban lineáris díjszabást alkalmaz az Üzemeltető. A tarifaváltozást – 15 nappal az új tarifa bevezetése előtt – a bejáratoknál, a fizetőautomaták környezetében és egyéb forgalmas helyeken (pl. liftek előtere) közzé teszi.
- A parkolási díj kiegyenlítése a fizetőautomatáknál történik. Áfás számlák a kezelővel ellátott kijáratoknál kérhetők.
- A parkolóokban minden nap 7-10 óra között, valamint állami ünnepek alkalmával a parkolás ingyenes.
- A mozi látogató autós vendégek 3 óra kedvezményt vehetnek igénybe a parkolási díjból, melynek érvényesítése a mozi területén történik.
- Mozgáskorlátozott látogatók részére speciális, sorompóval lezárt parkolóhelyek kerültek kialakításra, melyeknek igénybe vétele bérlettel történhet, 3 óra ingyenes parkolási lehetőséggel. Az ezen felüli időszakokra a mindenkori díjszabás szerinti parkolási díj fizetendő. A jogosultság megállapítását az üzemeltető a mindenkori hatályos jogszabályokkal összhangban végzi.
- Az Üzemeltető a parkolókhöz vezető útvonalakon a parkolók helyzetére és státuszára vonatkozó táblákat, a bejáratoknál a Parkolóház Szabályzat Kivonatát és a hatályos díjszabást ismertető táblákat helyez el.
- Az Üzemeltető jogosult a járműforgalmat akadályozó vagy veszélyeztető módon parkoló, vagy a rámpákon indokolatlanul várakozó, a folyamatos rakodást akadályozó gépkocsikat elszállíttatni a járműtulajdonos veszélyére és költségére.
- Az Üzemeltető olyan közlekedési rendet alakít ki és tart fenn, amely a látogatók gyors és biztonságos közlekedését biztosítja. Ennek érdekében jogosult a közforgalom részére megnyitott magánutakon a KRESZ előírásaival összhangban lezárásokat, tereléseket alkalmazni.
- A parkoló területén huzamosabb ideig autót, utánfutót, motorkerékpárt tárolni érvényes bérlettel is tilos, kivéve az Üzemeltetővel történt előzetes megállapodás alapján.
- Ha a parkolót igénybe vevő személy – fizetési kötelezettség ellenére – a parkolási díj kiegyenlítése nélkül távozik gépjárművel, a gépjármű tulajdonosa (vagy üzemben tartója) a parkoló-használat idején érvényes egy napi parkolási díj háromszorosának megfelelő mértékű díjat köteles utóbb fizetni a parkoló használatáért.

12.4. Parkolás részletes szabályai:

A parkolásra vonatkozó részletes szabályokat a Parkolási Szabályzat tartalmazza, mely a Bevásárlóközpont www.westend.hu honlapján érhető el.

13. BIZTOSÍTÁSOK

13.1 Használoi biztosítások

Minden használó köteles saját költségére legalább az alábbi elvárásoknak megfelelő biztosítási szerződéseket megkötöni és érvényben tartani.

13.1.1 Általános szabályok:

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

A használók a biztosításuk megkötésekor kötelesek figyelembe venni, hogy a Ház biztonsági szolgálata az üzletek egyedi őrzésvédelmét nem látja el.

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

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

Az Üzemeltető jogosult ellenőrizni az előírt, alábbiak szerinti biztosítások meglétét.

13.1.2 All-risk vagyombiztosítás:

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

13.1.3 Építés-szerelés biztosítás:

A használó köteles külön építés-szerelésbiztosítási szerződést kötni, illetve a kivitelezővel köttetni abban az esetben, ha a használatában lévő üzletben építés-szerelési tevékenységgel járó átalakítási, átépítési, felújítási, stb. munkát végez, vagy végeztet. A biztosítási fedezetnek vonatkoznia kell a munkákból eredő valamennyi biztosítható kockázatra, beleértve az építési- szerelési teljesítésben, illetve az építéshelyszínen meglévő vagyonsoportokban keletkezett dologi, valamint harmadik személynek, illetve a tulajdonosnak, bérbeadónak okozott felelősségi károkat.

A használó köteles igazolni e biztosítási szerződés megkötését az építés-szerelési munkák megkezdése előtt.

Az építés-szerelésbiztosítás a meglévő vagyonsoportok (épület, stb.) dologi káraitra vonatkozó biztosítási összegét, illetve a felelősségi fejezet kártérítési limitösszegét a konkrét munkák ismeretében határozza meg az Üzemeltető.

Az Üzemeltetőnek fenti biztosítási szerződés hiányában jogában áll a munkálatok megkezdését megakadályozni.

13.1.4 Általános felelősségbiztosítás:

A Bevásárlóközpontban tevékenységet folytató minden használónak rendelkeznie kell a Házban folytatott tevékenységével összefüggésben okozott személyi sérüléses, illetve szerződésen kívül okozott biztosítható dologi károk – pl. a használok által a vevőknek, szolgáltatást igénybevevőknek, látogatóknak okozott, továbbá a tulajdonostársak, bérlők által egymásnak okozott károk – fedezetére általános felelősségbiztosítási szerződéssel, a bérleti, adásvételi vagy egyéb szerződésben ezen típusú biztosításra általánosan előírt kártérítési limitösszeggel, kivéve, ha a használóra kiterjed a 13.2.2.2 pont szerinti társasházi bővített felelősségbiztosítás hatálya.

13.1.5 Bérlői/bérbeadói felelősségbiztosítás:

A Bevásárlóközpontban bérlői és/vagy bérbeadói tevékenységet folytató minden használónak a bérlői/bérbeadói minőségében a bérbeadónak/bérlőnek okozott biztosítható dologi károk fedezetére bérlői/bérbeadói felelősségbiztosítási szerződéssel, a bérleti, adásvételi vagy egyéb szerződésben ezen típusú biztosításra általánosan előírt kártérítési limitösszeggel, kivéve, ha a bérlőre/bérbeadóra kiterjed a 13.2.2.2 pont szerinti társasházi bővített felelősségbiztosítás hatálya.

13.2 Társasházi biztosítások

A Társasházi biztosítások megkötéséről és érvényben tartásáról – az üzemeltetési költségek terhére – az Üzemeltető gondoskodik.

13.2.1 Társasházi vagyónbiztosítás:

Az Üzemeltető által megkötött vagyónbiztosítás fedezete az Alapító Okirat szerinti, közös tulajdonban lévő épületszerkezeti és gépészeti vagyonelemekre (alap-, fő-, határoló- és válaszfalak, földédek, tető, közös használatú helyiségek, illetve területek, központi berendezések, stb.) terjed ki.

13.2.2 Társasházi felelősségbiztosítás

13.2.2.1 Általános felelősségbiztosítás:

Az Üzemeltető gondoskodik a Társasházat terhelő azon biztosítható, személyesérüléses és szerződésen kívül okozott dologi károk fedezetére vonatkozó felelősségbiztosítás megkötéséről, amely károk okozásáért a Társasház tulajdonosi minőségében a magyar jog szabályai szerint kártérítési kötelezettséggel tartozik.

13.2.2.2 Bővített felelősségbiztosítás:

A Társasház használóira vonatkozó átfogó, egységes és ellenőrzött társasházi felelősségbiztosítás 2006. január 1-i hatállyal kiterjesztésre került:

- a tulajdonostársak által okozott személyesérüléses és szerződésen kívül okozott biztosítható dologi károk, továbbá
- bérbeadói minőségében a bérlőnek okozott biztosítható dologi károk fedezetére, valamint
- a bérlők által okozott személyesérüléses, továbbá
- a bérlők által szerződésen kívül vagy a bérbeadónak okozott és biztosítható dologi károk fedezetére, továbbá
- az egyéb használók által okozott személyesérüléses és szerződésen kívül okozott biztosítható dologi károk fedezetére.

A kiterjesztett társasházi felelősségbiztosítás hatálya alá tartozó használók – a kiterjesztés alá tartozásuk idejére – mentesülnek a 13.1.4 és 13.1.5 pontok szerinti felelősségbiztosítási fedezetek érvényben tartása alól.

14. FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGEK

14.1 Fizetési kötelezettségek deklarálása, számlázása

A Házirend valamely rendelkezésének megszegése esetén a 8.6.1 pontban leírtaknak megfelelően az Üzemeltető kötbért állapíthat meg. A szabályszegés tényét az Üzemeltető írásban köteles közölni a használóval. Ha a használó az erről szóló értesítés átvételétől számított 15 napon belül kifogással nem él, a szabályszegés ténye elfogadottnak tekintendő, és a kötbér esedékessé válik. Kifogás esetén a használó és az Üzemeltető egyeztetni kötelesek.

A fizetendő összegről kiállított fizetési értesítő a kibocsátását megelőző munkanapon az OTP Bank Nyrt.-nél érvényes euró deviza-eladási árfolyam alapján kerül számításra, melyet magyar forintban kell megfizetni, a számla keltétől számított 8 (nyolc) naptári napos fizetési határidővel.

14.2 Ha a használó a kötbért az előírt határidőn belül nem fizeti ki:

- amennyiben a tulajdonostárs maga használja üzletét, az Üzemeltető a tulajdonos által befizetett üzemeltetési költség óvadékból jogosult érvényesíteni a követelést,
- ha a fizetési kötelezettség bérlőt terhel, s a bérlő nem teljesíti fizetési kötelezettségét, az üzlethelyiség használatát a bérlőnek átengedő tulajdonostárs köteles a bérlő helyett a kötbért kifizetni, s a követelését érvényesítheti a bérlő által a tulajdonostársnál, mint bérbeadónál elhelyezett bérlői óvadékból.

Ameddig a használó a kötbér kötelezettségének maradéktalanul eleget nem tesz, mindennemű többlétszolgáltatásból kizárható (pl. kedvezményes reklámfelület igénybevétele, térítésmentes közös rendezvények, stb.).

15. ÁRUSZÁLLÍTÁS

15.1 Az áruszállítás általános szabályai

A hátsó árufeltöltő folyosóval rendelkező üzletek kötelesek az áruszállítást ezeken a folyosókon bonyolítani, közös terület érintése nélkül. A hátsó árufeltöltő folyosókkal nem rendelkező üzletek reggel 6:00 órától 10:00 óráig, és este 21:00 órától a Ház zárásáig a közös területeken is bonyolíthatják áruszállításaikat, ügyelve a kőburkolatokra. A köztes időben indokolt esetben a közös területen csak úgy bonyolítható áruszállítás, hogy az a látogatók testi épségét, a Ház működését nem hátráltatja, veszélyezteti. Az ilyen esetben csak kis tételekben lehet áruszállítást végezni, kézben, kocsik használata nélkül, melyet a biztonsági szolgálat jogosult ellenőrizni. Az árut szállító cégnek, a tevékenység végzéséhez szükséges felelősségbiztosítással kell rendelkeznie!

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

Az áruszállítónak ügyelnie kell arra, hogy a mozgatott áru súlya, vagy az árumozgatásra alkalmazott kerekes vagy egyéb eszköz a burkolatokban, egyéb berendezésekben kárt ne okozzon. A közös vagyonban vagy más használó tulajdonában okozott károkért az áruszállító és a célüzlet teljes körű kárfelelősséggel tartozik. A használt áruszállítási eszközök biztonságtechnikai előírásainak betartásáért (pl. terhelhetőség) az áruszállítást végző és a célüzlet felel.

Az árumozgatást – különösen a nagy tömegű, nagy értékű árukiszállítást – a biztonsági szolgálat jogosult ellenőrizni, indokolt esetben a szállítást megakadályozhatja. Indokolt eset lehet: tartozással bíró használó fedezetelvonásának megakadályozása, vagy lopások megelőzése, illetve az üzlet tulajdonosának erre vonatkozó kifejezett kérése.

23:00 - 06:00 óra közötti áruszállítást 72 órával előre jelezni kell az Üzemeltetőnek. Az Üzemeltető – amennyiben azt az áruszállítás volumene indokolja - kötelező őrszolgálati jelenlétet írhat elő az áruszállítás időtartamára, melynek költségeit az engedélyt kérő köteles előlegezni és viselni.

16. A HÁZ BIZTONSÁGA

16.1 Őrzésvédelem és biztonság

16.1.1 Biztonsági szolgálat: A WestEnd őrzésvédelmét a Bevásárlóközpont által kötött külön szerződés alapján, a feladat nagyságának megfelelő szakértelemmel rendelkező vállalkozó (a továbbiakban: biztonsági szolgálat) látja el. A biztonsági szolgálat feladatát a vonatkozó szerződése és a jelen Házirend alapján teljesíti.

A Házirendet a biztonsági szolgálat jogosult betartatni. Annak nem betartásáról dokumentációt készíteni, mely alapján az üzemeltetés jogosult szankciót kiszabni.

16.1.2 Nyitvatartási időben: A biztonsági őrök a közös területeken jelenlétükkel és tevékenységükkel közreműködnek a WestEnd nyugodt működéséhez szükséges feltételek biztosításában, elősegítik a látogatók, vásárlók zavartalan vásárlását, szórakozását. Ha az egyes üzletek a nyitvatartási időben biztonsági okokból segítséget kérnek a biztonsági őröktől, azok kötelesek az üzlet használójával együttműködni, segítséget nyújtani. A WestEnd nyitvatartási ideje alatt az üzletek használói felelnek az üzletükben lévő vagyontárgyakért.

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

16.1.4 Rendkívüli események:

16.1.4.1 Ha bármilyen, sértett vagy szemtanú által tett bejelentés érkezik a biztonsági szolgálathoz vagy az üzemeltetési irodához, az eseményről a biztonsági szolgálat köteles jegyzőkönyvet felvenni. Az eset kivizsgálását követően (legkésőbb 72 órán belül) az Üzemeltető Biztonsági Vezetője tájékoztatja a sértettet vagy szemtanút a foganatosított intézkedésekről, a sértett vagy szemtanú által megteendő vagy megtehető intézkedésekről.

16.1.4.2 A földgázellátásról szóló 2008. évi XL.tv. és annak végrehajtásáról szóló 19/2009. (I.30.) Korm. r. alapján a rendszerirányító által elrendelt fogyasztáskorlátozás, vagy a Kormány által kihirdetett földgázellátási válsághelyzet esetére, a Westend Üzemeltető Kft. „Gáz-Havária Intézkedési Terv”-et készít, amely a használók előzetes tájékoztatása után lép hatályba, minden egyes technikai és intézkedési feladatkörével együtt.

Az Üzemeltető saját hatáskörében jogosult és köteles eljárni a korlátozás végrehajtása érdekében, melynek során figyelemmel lenni az alábbiakra:

- a korlátozás az ésszerűen elvárható és indokolt legkisebb mértékben akadályozza a Bevásárlóközpont működését,
- a műszaki intézkedések nem veszélyeztethetik a gázhálózat biztonságát, működőképességét,
- az intézkedések nem veszélyeztethetik a személy- és vagyonbiztonságot,
- a szükséges intézkedéseket a gázkorlátozás hatóságilag elrendelt kezdő időpontjáig el kell végezni,
- a korlátozás feloldása esetén, a Bevásárlóközpont rendes működésének visszaállításához szükséges intézkedéseket a legrövidebb időn belül meg kell tenni.

16.1.4.3 A gázszolgáltatás teljes korlátozása (szünetelése) esetén, az Üzemeltető csak az indokolt és szükséges mértékig biztosítja a Bevásárlóközpont műszaki üzemelését. Az eljárás során a 16.1.4.2. pont rendelkezéseit a teljes korlátozásnak megfelelően kell alkalmazni.

Ha a gáz-szolgáltatás szüneteltetése 8 (nyolc) teljes naptári nap időtartamot meghalad, az Üzemeltető jogosult és köteles minden lehetséges intézkedést megtenni a gázközmű-ellátás vegyes-tüzeléssel történő kiváltása érdekében, melynek többletköltségeit az üzemeltetés költségének elszámolása során érvényesíti.

16.1.4.4 Az Üzemeltető nem tartozik felelősséggel a 16.1.4.2. pont szerinti jogszabályok, illetve a mindenkori vonatkozó jogszabályok, rendszerirányítói-, Energiahivatali- és Kormány-intézkedések által elrendelt fogyasztáskorlátozásból, illetve gázszolgáltatás-szüneteltetésből adódó, a tulajdonosokat és/vagy bérlőket ért üzemszüneti veszteségekért, elmaradt haszonért, vagy bármely más kárért.

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

16.1.6 **Látogatók higiéniai szűrése:** A feltűnően elhanyagolt, higiéniai szempontból elfogadhatatlan ruházatú és állapotú személyeket, akiknek a WestEnd területén tartózkodása másokban megbotránkozást, riadalmat kelthet, továbbá az ittas, bódult állapotban lévő, ön- vagy közveszélyes személyeket a biztonsági szolgálat köteles távozásra felszólítani, ennek eredménytelensége esetén arányos mértékű kényszerítő eszköz igénybevételevel az illető személyt (személyeket) a WestEnd területéről eltávolítani a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseinek megfelelően.

16.1.7 **Látogatók, használók és dolgozók biztonsági szűrése:** A biztonsági szolgálat a látogatóknak a WestEnd épületébe való belépésekor, illetve onnan történő távozásakor, kizárólag a hatályos jogszabályi rendelkezések betartása mellett, indokolt esetben jogosult a látogatók, használók, és dolgozók csomagjait megvizsgálni. Az ilyen vizsgálat csak személy- és

vagyonvédelmi okokból, kellő körültekintéssel történhet, és nem járhat a látogatók, használók, és a dolgozók főleges zaklatásával, személyiségi jogainak megsértésével.

A Bevásárlóközpont közös területein kizárólag a központi biztonsági szolgálat jogosult ilyen tevékenység megkezdésére, melynek gyakorlati végrehajtása (csomag, ruházat átvizsgálása) kizárólag az erre a célra kijelölt (előállító) helyiségben történhet.

16.1.8 Garázdaság: Garázda magatartás, vagy bármely szabálysértés, bűncselekmény kísérlete, elkövetése, valamint ezek gyanúja esetén a WestEnd biztonsági szolgálata köteles eljárási (ide tartozik különösen: az elkövető távozásának a rendőrség megérkezéséig történő megakadályozása, az elkövetőnek az előállító helyiségbe a legrövidebb úton való bekísérése és a hatóság, valamint az Üzemeltető azonnali értesítése).

16.2 Elérhetőség kötelező bejelentése: Valamennyi üzlet használója köteles az Üzemeltető felé írásban bejelenteni, hogy rendkívüli esemény (tűz, betörés, vízcsőtörés, stb.) esetén az Üzemeltető (illetőleg annak megbízottja) kit köteles értesíteni. Az adatokban bekövetkezett mindennemű változásról a használók az Üzemeltetőt kötelesek értesíteni. Az információ megadásának vagy a változások bejelentésének elmulasztása esetén az Üzemeltető az ebből fakadó többletkárok tekintetében nem tehető felelőssé. Az Üzemeltető a használó által megjelölt értesítendő személyről és annak elérhetőségéről a Bevásárlóközpont biztonsági szolgálatának diszpécserét köteles tájékoztatni.

16.3 Egyedi őrzésvédelem: A használók a vagyonbiztosításuk megkötésekor kötelesek figyelembe venni, hogy a WestEnd biztonsági szolgálata az üzletek egyedi őrzésvédelmét nem látja el. Ha valamely használó az üzlete egyedi őrzésvédelmét kívánja megvalósítani, az ilyen szolgálat gyakorlati tevékenységének összhangban kell állnia a WestEnd biztonsági szolgálata tevékenységével. A használók az egyedi őrzésvédelemmel kapcsolatban a biztonsági vezetőtől megkaphatják a szükséges információkat. Ha valamely használó egyedi őrzésvédelmet alkalmaz üzletében, erről köteles a biztonsági vezetőt írásban értesíteni.

A WestEnd biztonsági szolgálatának kötelezettsége, hogy a fenti előírásoknak érvényt szerezzen, és a szabályok megsértőit a tilalmazott tevékenység, magatartás haladéktalan befejezésére felszólítsa, eredménytelen felszólítás esetén az ilyen személyeket a WestEnd területéről eltávolítsa.

16.4. Biztonsági /térfigyelő/ kamerarendszer:

16.4.1. A Bevásárlóközpont területén a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) segíti, melynek szakszerű működtetéséről az Üzemeltető a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseinek megfelelő szakcég /a továbbiakban: „kamerarendszer üzemeltetője”/ útján gondoskodik.

A kamerarendszer üzemeltetője biztosítja, hogy a felvételeken szereplő természetes személyeknek (érintetteknek) a kamerarendszer által rögzített személyes adatait mindenkor megóvja illetéktelen személy tudomására jutásától.

A kamerarendszer üzemeltetésének célja és alapfeltételei:

- a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,
- b) a felvételek az esetben használhatóak fel, ha a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel nem érhető el,
- c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával,
- d) nem alkalmazható elektronikus megfigyelőrendszer olyan helyen, ahol a megfigyelés az emberi méltóságot sértheti, így különösen öltözőben, próbafülkében, mosdóban, illemhelyen.

16.4.2. *A kamerafelvételek rögzítésének jogalapja a Bevásárlóközpont területére belépő személyek önkéntes hozzájárulása, melyet a Bevásárlóközpontba érkezők ráutaló magatartással adnak meg arról, hogy az elektronikus megfigyelőrendszer használatára vonatkozó Tájékoztató ismeretében belépnek a Bevásárlóközpont területére.*

A Bevásárlóközpont bejáratainál piktogram hívja fel a figyelmet az elektronikus megfigyelőrendszer használatára, továbbá a kamerarendszer alkalmazásáról szóló részletes Tájékoztató elhelyezésre kerül a Bevásárlóközpont honlapján, szövege pedig nyomtatott formában is az Érintettek rendelkezésére áll az információs pultoknál.

A képek tárolásának helye: a Bevásárlóközpont épületében kialakított diszpécseri helyiség.

A tárolás időtartama: 15 nap / a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. / a továbbiakban: Társasházi tv. / 25. § (5) bekezdés rendelkezésének megfelelően, mely határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul (automatikusan) töröli a kamerarendszer úgy, hogy azok többé ne legyenek helyre-állíthatóak.

16.4.3. *A kamerarendszer használatával járó adatkezelési műveletek:*

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. / a továbbiakban: Info tv./ 3.§ 10. pontja alapján adatkezelésnek minősül (többek között) a kamerarendszer által rögzített képek felvétele, rögzítése, tárolása, lekérdezése, továbbítása, zárolása, törlése és megsemmisítése, valamint az adat további felhasználásának megakadályozása.

A felvételen szereplő érintett számára biztosítani kell valamennyi, az Info tv-ben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását. Ennek megfelelően, az érintett kérelmezheti a személyére vonatkozó képfelvétel(ek) tekintetében: tájékoztatását a személyes adatai kezeléséről, és a képfelvételeknek – a kötelező adatkezelés kivételével – törlését vagy zárolását.

A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a Társasházi törvényben meghatározott kivétellel – kizárólag a kamerarendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

A felvétel továbbítására irányuló, fentiek szerinti jogszerű igény esetén a kamerarendszer üzemeltetője az Üzemeltető utasítására mobil adathordozóra (USB, DVD) kimentti a bíróság vagy hatóság által kért felvételt, s azt közvetlenül juttatja el a továbbítást igénylő bíróság illetve hatóság részére, a továbbításra irányuló kérelemnek az Üzemeltetőhöz történő beérkezést követő, a jogszabály által előírt határidőn belül. Az adatok továbbítását az Üzemeltető köteles bevezetni az erre a célra rendszeresített nyilvántartásába. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

Fentiekben meghatározott törvényi kivétel / a Társasházi tv. 25.§ (7) bek./ alapján: akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított 15 napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

16.4.4. *A kamerarendszer üzemeltetője a képfelvételek védelme és biztonsága érdekében belső szabályozással (adat- és titokvédelmi, információbiztonsági, hozzáférési jogosultságokra vonatkozó szabályok meghatározásával), a kor műszaki színvonalának megfelelő IT rendszer működtetésével, szervezési és oktatási intézkedésekkel gondoskodik a megfelelő adatvédelemről.*

16.5 Elsősegély, életvédelem: Az elsősegélyhely a WestEndben az emeleti szinten, az Ybl Miklós sétány 56. szám mögött, a hátsó szervizfolyosón található, a biztonsági szolgálat irodája és a diszpécserközpont mellett. Az elsősegélyhely a Ház mindenkor nyitvatartási idejében működik. Az elsősegélyhely személyzete alapvető elsősegélynyújtást, illetve szakszerű ellátást biztosít a szükség esetén kihívott mentők érkezéséig.

16.6 Pénzszállítás rendje: A WestEnd területéről a pénz begyűjtése elszállítás céljából az esetleges jogsértő cselekmények megelőzése okából kizárólag a pénzszállítási szabályzatban meghatározott helyekről történhet, más helyen nem parkolhat pénzszállító személynépjármű.

A rendszeres, pénzszállítási alvállalkozóval végrehajtott értékszállításokra a Házirend mellékletét képező, üzleti titoknak minősített pénzszállítási szabályzat vonatkozik, melyet minden érintett használó részére az Üzemeltető biztosít. E szabályzat megtartása az igénybevett pénzszállítókkal kötendő szerződésekben kötelező. Ezen előírásokat megszegő pénzszállítókat a biztonsági szolgálat tevékenysége gyakorlásában megakadályozhatja.

A szabályok megszegéséből származó minden erkölcsi és anyagi kárért az érintett használó felelős. Amennyiben az üzleti tevékenység rendszeres pénzszállítás szervezését igényli, ezen igénnyel a használó az Üzemeltető biztonsági igazgatójával a pénzszállítási szabályzat biztosítása céljából tartozik kapcsolatba lépni.

Ezen előírásokat megszegő pénzszállítókat a biztonsági szolgálat tevékenysége gyakorlásában megakadályozhatja, és arról dokumentációt készíthet, mely alapján az üzemeltetés jogosult szankciót kiszabni.

16.7 Tűzriadó terv

Valamennyi olyan üzletnek, melyre a jogszabály kötelezően előírja – a WestEnd Tűzriadó tervével összhangban álló - saját tűzriadó tervvel kell rendelkeznie, melynek másodpéldányát át kell adni az Üzemeltetőnek. Az átadás elmulasztása esetén az Üzemeltető írásban felszólítja az üzlet használóját az átadási kötelezettség teljesítésére, s ha az üzlet a felszólítás ellenére sem tejesít, az Üzemeltető a Házirend 5.7. pontja szerinti mértékű szankcionálással élhet az üzlet használójával szemben.

A WestEnd Tűzriadó tervét az Üzemeltető köteles a használók rendelkezésére bocsátani.

Amennyiben az üzletben tűz keletkezik, a használó köteles gondoskodni a közműcsapok azonnali lezárásáról, a főcsapok lezárása érdekében pedig késedelem nélkül köteles értesíteni az Üzemeltetőt.

Gyakorlati teendők tűz észlelése esetére:

- biztonsági diszpécser értesítése: 238-7742, 238-7743, 238-7744-es telefonszámokon
- a tűzoltóság értesítése a 105, 112-es telefonszámokon (biztonsági diszpécser feladata)
- tűz jelzése a következő módokon történhet: automatikus tűzjelzés, kézi tűzjelzés, telefonon a diszpécsernek, legközelebbi biztonsági őrnek szóban
- riasztáskor a következő információkat kell megadni:
 - ◆ a tüzeset pontos helye, az üzlet neve és házban belüli címe, bejelentő neve, telefonszáma
 - ◆ mi ég
 - ◆ emberélet illetve más van-e veszélyeztetve
 - ◆ milyen káreset történik
 - ◆ mekkora a tűz terjedelme
- nyílt tájékoztatás a látogatók számára a hangosbemondó segítségével
- ha az üzlethelyiségben, illetve közvetlen környezetében történik tüzeset, akkor az üzleti tevékenységet be kell fejezni, azonnal áramtalanítani kell, ha van, a gázcsapot el kell zárni
- a tűzoltás, a személyek illetve vagyontárgyak mentése minden dolgozónak lehetőségeihez mérten, illetve ön- és közveszélyeztetés nélkül a kötelessége.

16.8 Kiürítési Terv Közveszéllyel Fenyegetés Esetére

Az Üzemeltető a Bevásárlóközpont egészére kiterjedő hatállyal részletes Kiürítési Tervet készített arra az esetre, ha közveszéllyel fenyegetés miatt a létesítmény részbeni vagy teljes kiürítése válik szükségessé a személy- és vagyonvédelem érdekében.

A WestEnd Kiürítési Tervét az Üzemeltető őrzi, annak teljes tartalmát kizárólag a létesítmény biztonságáért felelős vezetők jogosultak és kötelesek megismerni. A Kiürítési Terv kivonatát – mely az üzletek hatékony kiürítéséhez szükséges és elégséges információkat tartalmazza – az Üzemeltető valamennyi használó rendelkezésére bocsátja. A használók kötelesek a Kiürítési Terv kivonatát megismerni, és az üzletben dolgozó alkalmazottakkal megismertetni, s egy példányát mindenkor az üzletben tartani.

Azok a használók, akik tevékenységük jellegénél, illetve kötelező jogszabály erejénél fogva, vagy saját belső szabályzataikra tekintettel saját kiürítési tervet is kötelesek készíteni, azt kötelesek az Üzemeltető biztonságáért felelős vezetőjével előzetesen egyeztetni, hogy a központi és az egyéni kiürítési terv összhangja biztosított legyen, s kötelesek annak egy példányát az Üzemeltető biztonsági vezetője részére átadni. Az Üzemeltető minden olyan üzlettől jogosult megkövetelni saját kiürítési terv elkészítését, ahol az üzletben gyakorolt profil jellege, és/vagy az üzlet mérete, az alkalmazotti létszám nagysága azt különösen indokolttá teszi.

Alapvető teendők közveszéllyel fenyegetés esetére:

Telefonon történő bejelentés esetén értesíteni kell a biztonsági diszpécser a 238-7742, 238-7743, 238-7744-es telefonszámokon. Az értesítésnél el kell mondani, hogy mi a bejelentés pontos tartalma, milyen a telefonáló személy hanghordozása, beszédstílusa.

A megelőzés érdekében az üzlethelyiségek alkalmazottai ismeretlen személytől ne vegyenek át semmilyen tárgyat vagy csomagot, amennyiben valaki őrizetlenül hagyott tárgyat, csomagot talál, azt haladéktalanul jelentse a biztonsági diszpécsernek, vagy a legközelebbi biztonsági őrnek.

16.9 Kulcskezelési és Nyilvántartási Szabályzat

16.9.1 A Bevásárlóközpont biztonságának fokozása érdekében az Üzemeltető Kulcskezelési és Nyilvántartási Szabályzatot készít, melyben részletesen szabályozásra kerül, hogy a Bevásárlóközpont különböző funkciójú bejáratainak kulcsait mely személyek és milyen feltételek mellett jogosultak használni. A szabályzatot az Üzemeltető valamennyi használó számára köteles átadni.

16.9.2 A szabályzat alapján valamennyi üzlet köteles ún. tűzkulcsot leadni a Bevásárlóközpont biztonsági vezetője részére, s köteles írásban megjelölni a tűzkulcs felvételére jogosult személyeket. A szabályzat részletesen rögzíti a leadott és nyilvántartásba vett tűzkulcsok igénybevételére vonatkozó előírásokat. A tűzkulcsokat az üzletek tulajdonosai/bérlői a biztonsági vezetőnek adják át. A tűzkulcsok a biztonsági diszpécser helyiségben 3 db tűzkulcs kazettában kerülnek elhelyezésre. Az üzletekhez tartozó raktárhelyiségek tűzkulcsai külön tűzkulcs kazettában kerülnek elhelyezésre. A tűzkulcsokat a biztonsági szolgálat a bérlővel egyeztetve évente ellenőrizheti. A tűzkulcs kiadást a biztonsági diszpécser köteles vezetni a kulcsnyilvántartási naplóban. A tűzkulcs csak a felvételre jogosult személyek részére adható ki.

A tűzkulcs leadásának elmulasztása esetén minden, a tűzkulcs hiányára visszavezethető kár a tűzkulcs leadását elmulasztó üzlet használóját terheli. A leadás elmulasztása esetén az Üzemeltető írásban felszólítja az üzlet használóját a kötelezettség teljesítésére, s ha az üzlet a felszólítás ellenére sem teljesít, az Üzemeltető a Házirend 5.7. pontja szerinti mértékű szankcionálással élhet az üzlet használójával szemben.

17. MŰSZAKI SZABÁLYZAT

17.1 Építés

17.1.1 Üzletkialakítás

Egy új üzlet kialakításához az üzlettulajdonosnak vagy üzlethelyiség használónak írásos hozzájárulást kell kérnie a Westend Üzemeltető Kft. műszaki osztályától. Az engedély kiadásának feltételei:

Építési engedélyezési szintű tervdokumentáció (építész; fűtés-hűtés; szellőzés; víz-csatorna; füstérzékelők; sprinkler), amely megfelel

- az érvényben lévő magyar szabványoknak
- a WestEnd „Bérlői Kézikönyv”-nek
- a WestEnd magas szintű műszaki és esztétikai követelményeinek
- a vendéglátó egységek kialakítására vonatkozó külön műszaki követelmények (lásd 1. sz. melléklet).

Bármilyen kivitelezés csak érvényes munkavégzési engedély birtokában végezhető, amelyet az üzlettulajdonosnak vagy használonak legalább 2 munkanappal, tűzjelző és tűzoltóhálózatot érintő átalakítás esetében 10 munkanappal a munkakezdés előtt kell kérvényezni. A munkavégzési engedélyt, valamint a tűzveszélyes munkavégzést bejelentő nyomtatványt az üzemeltetési irodán kell beszerezni. Amennyiben a sprinkler hálózat üritése szükséges a munkálatok során, az Üzemeltető részére térítési díj fizetendő.

Az építkezés során a műszaki igazgatóság, az Üzemeltető nevében eljáró ügyeletes vezető és a biztonsági szolgálat jogosult mind munkabiztonsági, mind műszaki ellenőri szempontból a munkavégzés ellenőrzésére. Az új üzlethelyiség csak a Westend Üzemeltető Kft. előzetes engedélye alapján kezdheti meg működését.

Az üzletbe kizárólag szabványos, a magyarországi üzembe helyezésre való alkalmasságot is igazoló tanúsítvánnyal, vagy annak megfelelő dokumentációval rendelkező gépészeti, elektromos illetve gázüzemű berendezések szerelhetők be.

17.1.2 Üzlet átalakítása, bővítése

Épületszerkezeti, homlokzati megjelenésbeli (portál) illetve belső építészeti változtatás engedélyezése szintén a műszaki igazgatóság hatásköre, ezért az eljárási rend megegyezik a 17.1.1 pontban foglaltakkal.

17.1.3 Üzlet átadás-átvétel

Az üzlet használójának a helyiség átvételét vagy visszaadását egy átadás-átvételi eljárás keretén belül, az Üzemeltető jelenlétében kell megtartani.

Az eljárás során a felek rögzítik a bérleményi leltárban a hálózati csatlakozások méretét, kapacitását, terhelhetőségét, a beépített berendezések típusát, állapotát, mennyiségét.

Az üzlet átadás-átvételtől átadás-átvételi jegyzőkönyv születik, melyet az Üzemeltető nevében eljáró személy köteles az átadó/átvevő jelenlétében kitölteni, vele aláírni és számára egy példányt átadni.

Bármely üzlet átalakítás befejezését megelőzően, a Bérlő köteles 48 órával előbb készre jelenteni az üzemeltetői igazgatóság részére, mely ellenőrzi és kiadja az engedélyt a megnyitásra.

17.1.4. Dokumentumok

Az üzlethelyiségben tartandó műszaki dokumentumok jegyzéke:

- Megvalósulási terv
- Kivitelezői nyilatkozatok (építész, gépész, elektromos)
- Mérési jegyzőkönyvek (elektromos érintésvédelmi, légtechnika szabályozási)

17.2 Üzemeltetés

17.2.1 Műszaki működtetés

Az Üzemeltető ellátja a WestEnd műszaki működtetésével kapcsolatos alábbi feladatokat:

- a közös területek épületgépészeti rendszerének üzemeltetése és karbantartása, így víz, csatorna, gáz, villamos energia központi biztosítása, központi hűtő-fűtő berendezések, légtechnikai rendszer – beleértve a Food Court technikai elszívását is – üzemeltetése, amely nem foglalja magába az egyes üzlethelyiségek előbbiekben felsorolt rendszerekhez

- csatlakozó mért vagy méretlen egyedi berendezéseinek, fogyasztóinak üzemeltetését, karbantartását (ld. 17.2.2)
- b) központi villamos berendezések, villámhárító, transzformátor alállomások, elosztók és alelosztók, kapcsoló-berendezések üzemeltetése és karbantartása
 - c) központi biztonságtechnikai berendezések biztosítása és üzemeltetése (tűzjelző, behatolásjelző, biztonsági világítás, tűzoltóhálózat, kamerarendszer)
 - d) stúdió és hangosító berendezések, zártláncú rádióhálózat
 - e) az épület közös részeinek karbantartása mind belül, mind kívül
 - f) központi szeméttárolás és gyűjtőedények működtetése
 - g) közös területű mozgólépcsők és felvonók üzemeltetése és karbantartása
 - h) épület közös területeihez és közvetlen környezetéhez kapcsolódó kertészeti berendezések üzemeltetése, karbantartása
 - i) parkolók üzemeltetése.

17.2.1.1 A WestEnd üzemeltetési jellemzői

A központi gépek a következő funkciókat látják el:

- szellőztetés
- fűtés
- hűtés
- erősáram
- gyengeáram

A WestEnd a műszaki berendezések üzemeltetéséhez kapcsolódó tevékenységekhez egyrészt megfelelő szakértelemmel rendelkező saját alkalmazású karbantartó személyzetet, másrészt külön szerződés alapján megfelelő referenciával rendelkező alvállalkozókat vesz igénybe. Az ilyen szerződés alapján munkát végző személyek a vonatkozó szerződések és a Házirend alapján végzik feladatukat.

17.2.2 Üzletek

Az Üzemeltetőt a 17.2.1 pontban meghatározott feladatok csak az üzlet határoló faláig kötelezik, ugyanis az üzlethelyiség kialakításához szükséges közmű-csatlakozási pontokat és határoló szerkezetet (kivéve portálszerkezet) a tulajdonos WEST END Rt. addig a pontig biztosította. Az üzlethelyiség egyedi berendezéseinek, fogyasztóinak karbantartása a helyiség használatjának feladata. Ezen feladatok elvégzésének minőségét, gyakoriságát a vonatkozó magyar szabványok és az általános munkavédelmi szabályok rögzítik.

A használók kötelesek a gyártói előírásoknak megfelelően elvégezni a berendezések időszakos karbantartását, felülvizsgálatát és ellenőrzését, az alkatrészek cseréjét, a berendezések felújítását, végül biztonságos használhatóságuk idejének illetve mértékének elérése után azok cseréjét. A WestEnd mindennapos működéséből és rendkívüli igénybevételéből eredően mindazon gépészeti, elektromos illetve gázüzemű berendezések esetében, melyek használata meghaladja a gyártók által vélelmezett átlagos igénybevételt, az Üzemeltető biztonsági okokból elrendelheti az előírtaknál gyakoribb ellenőrzést és karbantartást, melyek a használók kötelesek végrehajtani.

A használók az üzletben kötelesek $24\text{C}^{\circ} + -2\text{C}^{\circ}$ hőmérsékletet tartani.

Az üzlet használója csak olyan WiFi rendszert működtethet az üzletben, melynek jelerőssége az üzlet határvonalán kívül nem haladja meg a -75 dBm -t.

Az Üzemeltető rendszeresen ellenőrzi az üzletek hőmérsékletét, s amennyiben azt tapasztalja, hogy egy adott üzletben mellőzik nyitva tartási időben a fan-coil használatát, az Üzemeltető:

- (i) az ellenőrzésről készült jegyzőkönyv másolatát csatolva, első alkalommal írásban felszólítja az üzlet használatát a fan-coil berendezés nyitva tartási időben történő folyamatos üzemeltetésére,
- (ii) amennyiben az üzlet fentiek szerinti felszólítását követően, az ismételt ellenőrzés során továbbra is mellőzik a fan-coil használatát, az üzemeltető jogosult az üzlet használatára

kiterhelni az adott üzlet tárgyhavi elektromos áram-számlája és a Bevásárlóközpontban a tárgyhónapban alkalmazott (m² alapon meghatározott) hűtési-fűtési átalány díjnak az üzlet alapterületére vetített különbözeti összegét, melyet a használó 8 napos fizetési határidőn belül köteles kiegyenlíteni.

Amennyiben a használó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, az üzlet tulajdonosa köteles helytállni a kötbér kifizetéséért, melynek elmulasztása esetén az Üzemeltető jogosult azt a tulajdonos által befizetett óvadék összegéből érvényesíteni, s erről a tulajdonost – az óvadék kiegészítésére szóló felhívással együtt – írásban értesíteni, a tulajdonos pedig köteles fizetési kötelezettségét teljesíteni.

Az Üzemeltető a jelen pont szerint beszedett kötbér összegét teljes egészében a Bevásárlóközpont közös területeinek fűtési-hűtési költségeire köteles fordítani.

Az üzlethelyiség használói tudomásul veszik, hogy üzemeltetési, karbantartási kötelezettségük elmulasztásából származó, akár az üzlethelyiségen belül, akár a központi rendszerben okozott kár őket terheli.

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

Az ellenőrzés kiterjed különösen:

- a csatornahálózat használatára,
- a légkezelők üzemképes állapotban tartására, rendszeres karbantartására,
- az ajtókezelési előírásokra,
- a portál rendszeres takarítására,
- az elszívó-ernyők tisztántartására,
- az elektromos rendszer karbantartására,
- az előírt érintésvédelmi vizsgálatok elvégzésére,
- a tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálatok elvégzésére,
- a toló- vagy nyílószerkezetek, rácsok karbantartására,
- vendéglátó üzletekben: a fekete mosogatókhoz szükséges szűrők, konyhai zsírfogó használó általi beépítésére és rendszeres tisztítására, a konyhai elszívó-rendszer legalább félévente történő, a csatorna-vezeték legalább negyedévente történő tisztítására,
- a veszélyes hulladék elszállításának szakszerűségére és rendszerességére.

A fenti feladatok időbeni és szakszerű elvégzését igazoló dokumentációkat a használók kötelesek megőrizni, és az Üzemeltető igénye esetén az Üzemeltetőnek bemutatni.

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

A használóknak lehetőségük van a WestEnd nyitvatartási idején belül működő, erre kijelölt karbantartó személyzet igénybevételére külön szerződés, vagy eseti megrendelő alapján, az alábbiak szerint:

- a) a hibaelhárítást a műszaki diszpécser vagy műszakvezető értesítésével a karbantartók a helyszínen töltött idő és felhasznált anyagok munkalapon történő igazolása mellett az érvényes rezi óradíj és beszerzési ár + 12% anyagigazgatási költség alapján kiállított számla ellenében végzik (a rezi óradíj Ft/óra/fő egységben értendő).
- b) a rendszeres karbantartás az Üzemeltető által kötött szerződés alapján és az abban megállapított feltételek és vállalási díj ellenében végzett tevékenység

A központi karbantartások érdekében előzetesen egyeztetve az üzletek évente 2 (két) alkalommal térítésmentesen kötelesek biztosítani az Üzemeltető részére a munkavégzéshez szükséges bejutást az üzletterületekre a nyitva tartási időn kívül (éjszaka). Naptári éven belül minden további alkalom esetén az üzlet térítés ellenében köteles biztosítani a nyitva tartási időn kívüli bejutást a központi karbantartás elvégzéséhez.

17.3 Energiakezelési szabályzat

Az üzemeltetési költségbe nem tartozik bele az üzlethelyiség használója által fogyasztott víz, csatorna, áram, hűtés-fűtés energia, gáz díja. A használó tudomásul veszi, hogy az Üzemeltető

- a) külön mérőórákat szereltet fel a helyiség egyedi fogyasztásának mérésére, melynek létesítési és üzemeltetési költségei a használót terhelik, vagy
- b) egyedi megállapodás alapján a használó átalánydíjat fizet.

A használó tudomásul veszi, hogy az Üzemeltető tudta és írásos beleegyezése nélkül tilos az üzlethelyiség fogyasztás illetőleg terhelés korlátozóit módosítani, cserélni.

Ezen előírás megszegőit az Üzemeltető, tudomására jutása után, mért vagy számított adatok alapján pénzbírsággal sújtja.

18. MUNKAVÉGZÉS

18.1 A Ház területén és környezetében minden munkavégzési tevékenységhez az érintett üzlet használója (tulajdonosa vagy bérlője) és az Üzemeltető előzetes írásbeli engedélye szükséges. Az engedély egy-egy példányát a munkavégzés, illetve a belépés és árumozgatás helyszínén kell tartani. Az engedélyt a munkavégzés megkezdése előtt 2 (tűzjelző és tűzoltó hálózattal kapcsolatos munkálatok esetén 10) munkanappal kell megkérni az üzemeltetési irodában.

Éjszakai (22.00 – 06.00 óra közötti) munkavégzés esetén, legalább 72 órával előre kell beszerezni az engedélyt, továbbá szükség esetén órszolgálati jelenléteret kell igényelni az Üzemeltetőtől. Amennyiben az éjszakai munkavégzés a Bevásárlóközpont adott területét érintően a szokásos őrzésvédelmi költségen felül további költséggel jár (pl.: nyitva kell hagyni egy bejáratot, munkavégzők össz létszáma meghaladja az 5 főt), azt az éjszakai munkavégzést igénylő előre köteles kifizetni az Üzemeltetőnek.

A bejelentési határidők be nem tartása - a díjak utólagos kifizetésén felül - üzemeltetői bírsággal is járnak (Házirend 8.6.1.).

18.2 Sprinkler, füst- és tűzérzékelő megváltoztatás egyeztetés nélkül szigorúan tilos, bírságot és esetleges bezárást von maga után. Tűzveszélyes munka végzéséhez külön engedély szükséges. Amennyiben a sprinkler hálózat üritése szükséges, az Üzemeltető részére a leürítést megelőzően térítési díj fizetendő meg, amennyiben az üritésre a használónak felróható okból kerül sor. A kérelmet ilyen esetben is a tervezett munkavégzés előtt 10 nappal szükséges beadni.

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

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

18.5 A munkavégzés időpontjának meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni: A Ház nyitvatartási idejében közös területeket érintő munkavégzés nem folytatható. Ez idő alatt csak olyan munka végezhető üzlethelyiségen belül, amely a látogatókat, szomszédos üzleteket zavaró zajjal, porral, piszokkal, egyéb zavaró tényezővel nem jár. Nagyméretű vagy mennyiségű áru illetve berendezés szállítása sem engedélyezett a nyitvatartási idő alatt közös területeken, kizárólag a hátsó szervizfolyosókon.

Hangos munkavégzés (fúrás, flexelés, csiszolás, kalapálás, vésés, stb.) csak 21.00 – 7:00 óra között engedélyezett! Ez alól kivételt képeznek, és az éjszakai időszakban is tiltott a hangos munkavégzés azon üzletek esetében, melyek közvetlenül szomszédosak a HILTON Szálloda épületével, vagy amelyekben végzett éjszakai munka közvetlen műszaki kapcsolat nélkül is zavarja a szálloda lakóinak éjszakai nyugalma. A Westend Irodaház épületével szomszédos üzletek esetében a

hangos munkavégzés munkanapokon 7:00 - 19:00 óra között közvetlen műszaki kapcsolat hiányában is tilos.

18.6 Az üzletek Bérloi kiköltözés esetén kötelesek az üzletportált gipszkarton takarással ellátni oly módon, hogy ne lehessen az üzlettérbe belátni. Az Üzemeltető a kiköltözésre az engedély kiadását a gipszkarton fal megépítéséhez, vagy az építés az Üzemeltetőtől való megrendeléséhez köti. Az Üzemeltető 6.000 Ft+ÁFA/m² egységáron alakítja ki a gipszkarton-falat az előírt műszaki paraméterek szerint. A díj befizetésére az Üzemeltetés irodában készpénzben van lehetősége a Bérloének. Hosszabb ideig tartó munkavégzés (átalakítás, átépítés, felújítás) esetén, amennyiben a portált érintő átalakítási munka is adódik, vagy az üzletnek részben rács portálja van, a munkavégzés időtartama alatt az üzletet - a zaj és a por elleni hatékony védekezés miatt, valamint esztétikai okokból - minden esetben gipszkarton takarással kell ellátni oly módon, hogy a munkaterületre ne lehessen belátni. (Az Üzemeltető külön írásos megerősítés mellett hagyja jóvá a gipszkarton-fal építését, a megfelelő kivitelezői műszaki leírás átadásával.) Ha a takarás nem megfelelő, az Üzemeltető jogosult azonnali cserét kérni vagy az üzlet költségére a takarást lecserélni.

A gipszkarton fal építésének költségeit az üzlet használója viseli. (Ki-és beköltözés esetén is a takarás költsége az üzlet használóját terheli.)

10 (tíz) napot meg nem haladó, és zajjal /porral nem járó munkavégzés esetén - amennyiben ahhoz az üzlet tulajdonosa is írásban előzetesen hozzájárul - az Üzemeltető által engedélyezett molinó takarás is megengedett a portál előtt.

Egyéni elbírás alapján, az Üzemeltető engedélyezheti a teljes egészében üveg-üzletportálok esetén a fehér öntapadó fóliás takarást is.

Az üzlet bejáratánál a bérlo köteles esztétikusan, magyar és angol nyelven megjeleníteni, hogy az üzlet milyen okból tart zárva és várhatóan mikor nyit, új üzlet esetén pedig a várható nyitás mellett a nevet, üzlettípust is.

A munkavégzés során és annak befejezése után a munkavégző, illetve üzlet használója köteles a takarításról gondoskodni, különös tekintettel a közös területekre, folyosókra. Amennyiben saját konténer használata szükséges, az erre szolgáló nyomtatványon engedélyt kell kérni a konténer elhelyezésére, az Üzemeltető által jóváhagyott helyszínre, napidíj és kaució megfizetésével. Az engedély nélkül elhelyezett, vagy lejárt engedélyű konténert az elhelyező költségére az Üzemeltető elszállíttatja. Az elhelyező köteles a konténer rendszeres ürítéséről gondoskodni. A takarítás elmulasztása esetén az Üzemeltető az építési/átalakítási engedéllyel rendelkező üzlet használója költségére maga gondoskodik a takarítás elvégzéséről.

18.7 A munkavégzés engedélyezett feltételeinek (munkavégzés helyszíne, időtartama, munkavégzők, beszállított gépek, anyagok, szállítási és mozgási útvonal, stb.) betartását az Üzemeltető munkatársai, valamint a biztonsági szolgálat tagjai jogosultak bármikor ellenőrizni, azok bármelyikének megszegése esetén a munkavégzést azonnali hatállyal felfüggesztetni, indokolt esetben az áramszolgáltatást kikapcsolni. Az Üzemeltető jogosult a munkavégző szabálysértéséért, illetve gondatlansága miatt szükségessé váló beavatkozásért eljárás díjat felszámítani. Ennek összege esetenként 15.000 Ft-ig terjedhet, melytől rendkívüli esetben az Üzemeltető jogosult eltérni.

18.8 A használók megbízásából a Bevásárlóközpontban tartózkodó személyeket (pl. szállítók, alkalmazottak, stb.) kárfelelősség terheli minden olyan személyi és vagyoni kárért, melyet szándékosan vagy gondatlanságból okoznak a Bevásárlóközpont területén.

19. A HÁZ TISZTASÁGA

19.1 Általános rendelkezések

A WestEnd területi hatálya alá tartozó egész terület tisztántartása a Ház alapvető érdeke. Az alábbiakban az Üzemeltető által elkészített Takarítási és Hulladékkezelési Szabályzatnak a hétköznapi életben alkalmazandó legfontosabb szabályait foglaljuk össze.

19.2 Az Üzemeltető kötelessége

19.2.1 Az Üzemeltető köteles a WestEnd épületének, közös használatú területeinek, a parkolónak és úthálózatnak, valamint a tetőkerteknek a tisztaságát az időjárási viszonyoknak és a WestEnd működésének, jöhírének megfelelően biztosítani. Ehhez az Üzemeltető alvállalkozó munkáját veszi igénybe.

19.2.2 Az Üzemeltető köteles a tulajdonostársak és a bérlők részére biztosítani mindazokat a műszaki-higiéniai feltételeket, melyek a használók részére a hatályban lévő közegészségügyi jogszabályok által előírt takarítási és hulladékkezelési feladatok végrehajtását lehetővé teszik. A takarító alvállalkozó kezeli azokat a rámpáknál elhelyezésre került szeméttömörítő konténereket, melyekbe a Ház hulladéka kerül, s ennek rendszeres elszállíttatásáról és fertőtlenítéséről ugyancsak a takarító alvállalkozó gondoskodik.

19.2.3 Az Üzemeltető kötelessége a Takarítási és Hulladékkezelési Szabályzat betartatása, illetve a szabályzat ellen vétők Házirend szerinti megbírságolása.

19.3 A Társasház közös területének takarítási rendje

19.3.1 Az Üzemeltető által szerződtetett alvállalkozó a Ház nyitvatartási ideje alatt folyamatos szolgáltatást nyújt, különös tekintettel a passzázsok felmosására, szemetes edények ürítésére, a közös használatú illemhelyiségek rendszeres tisztántartására, a bejáratok és a mozgólépcsők/liftek, az árufeltöltő folyosók tisztaságára stb., melyek a Ház üzemelésének, a kereskedelmi tevékenység és a látogatói forgalom zavartalan bonyolításának alapfeltételei.

Az alvállalkozó a Ház közös területeit éjszaka takarítógépekkel tisztítja. Az Üzemeltető által biztosított vizesblokkok és öltözők takarítása ugyancsak az alvállalkozók feladata.

19.3.2 Az Üzemeltető – a megbízott takarító szolgálat útján - külön figyelmet szentel a Food Court területének, melyen az állandó fogyasztás következtében a szemetesek ürítése, cserélése, kőburkolat felmosása, a tálcák elhordása stb. folyamatos munkarendben történik.

Az Üzemeltető (illetve a megbízása alapján eljáró személyek, alvállalkozók) a Food Court területén használt éttermi tálcákkal kapcsolatosan jogosultak az üzlethelyiségekben ellenőrzést tartani, és az indokolatlanul felhalmozott tálcakészletet (nyitva tartási időben is) a Food Court területére történő kihelyezés érdekében elszállítani.

19.4 A használók kötelességei

19.4.1 A használók kötelesek a saját tulajdon vagy bérlemény területét és külső portálfelületét kifogástalanul tisztántartani. A tisztítás munkálatai nem zavarhatják a kereskedelmi tevékenységet és/vagy a látogatók nyugalmaát.

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

A vendéglátó és élelmiszerkereskedelmi tevékenységet folytató üzletekben különös gondot kell fordítani azokra a közegészségügyi előírásokra, amelyek a kiszolgált illetve tárolt ételek, italok szennyeződésmentes tárolásáról, megővéséről rendelkeznek.

Az üzletek területén kizárólag a rendeltetészerű működtetéshez szükséges eszközök, tárgyak és anyagok vihetők be.

Az árubeszállítást oly módon kell végezni, hogy kizárható legyen a beszállítási útvonal szennyeződése.

Törekedni kell, hogy az üzletekbe csak megfelelően előkészített alapanyagok kerüljenek beszállításra. Ha ez nem biztosítható, akkor előkészítetlen élelmiszerből az üzletbe csak annyi szállítható be, amelynek az előkészítése a beszállítást követően közvetlenül biztosítható. Nem előkészített élelmiszerek huzamosabb idejű nyitott tárolása tilos.

A vendéglátó és kereskedelmi tevékenység napi működéséhez nem szükséges eszközök, tárgyak és anyagok (pl. nem napi felhasználási mennyiségnek megfelelő élelmiszer, kiszolgáláshoz szükséges egyszer használatos eszköz, személyes tárgyak, különféle dokumentáció, stb.) csak zártan tárolhatók.

A napi zárás után az üzletekben kizárólag olyan élelmiszer tarolható, amelynek a kártevők számára hozzá nem férhető módon történő zárt tárolása biztosítható. A napi zárás után élelmiszerhulladékok az üzletben semmilyen módon nem tárolhatók.

Kiemelt figyelmet kell szentelni a rovarok, rágcsálók elszaporodását megakadályozó takarítási tevékenységre. A takarítási tevékenységet a mellékelt takarítási rendben előírt terjedelemben és gyakorisággal kell végezni, az időszaki takarítások megtörténtét az ugyancsak melléklet (lásd 2. számú melléklet) formanyomtatványon dokumentálni kell.

19.4.3 Az árufeltöltő folyosókon árut, hulladékot, göngyöleget tárolni tilos. Az árufeltöltő folyosókon talált árut, hulladékot, göngyöleget éjszakai takarítás folyamán az Üzemeltető a Házirend és az aktuális OTSZ előírásai miatt az üzlet használójának veszélyére és kockázatára hulladékként kezeli. A feltöltő-folyosókon elhelyezett szemétszállító konténerekbe az összegyűlt hulladékot szemetes/hulladékgyűjtő zsákokban szabad csak elhelyezni. Ételmaradékot vagy egyéb cseppfolyós halmazállapotú hulladékot külön csomagolás nélkül tilos a szemétygyűjtő konténerekbe önteni.

19.4.4 Az üzletek átalakításával, felújításával, műszaki karbantartásával összefüggő minden-nemű szennyeződés elszállítása az üzlet, vagy az ott munkát folytató alvállalkozó feladata. Az ilyen jellegű munkák során semmilyen szennyeződés, hulladék nem kerülhet közös területre. Tilos bármilyen szilárd hulladékot, törmelékot lefolyóba, WC-be önteni. A fentiek megsértése esetén, a biztonsági szolgálat dokumentálja (fotót készít és jegyzőkönyvet vesz fel) a szabály-szegésről, és a munkavégzőket felszólítja a megfelelő állapot helyreállítására. Ha a kivitelező a felszólításnak nem tesz eleget, az Üzemeltető elvégezteti a szükséges takarítást, illetve helyreállítást, és annak számlával igazolt költségeit az köteles viselni, akinek a munkavégzési engedély az adott munkáltatók előtt kiadásra került.

19.5 A Takarítási és Hulladékkezelési Szabályzat megszegésének szankcionálása

A WestEnd használói a Takarítási és Hulladékkezelési Szabályzat sorozatos megszegéséért kötbért tartoznak fizetni az Üzemeltetőnek, melynek mértéke a szokásos marketing költség, azaz 3,9 eurónak megfelelő HUF/m². Szélsőséges esetben, a Házban dolgozók és a látogatók testi épségét és a WestEnd jó hírét veszélyeztető tevékenységet az Üzemeltető szankcionálhatja az üzlethelyiség ideiglenes bezárásával is, amely időszakra a helyiség tulajdonosa vagy bérlője semminemű kártérítési igénytel nem léphet fel.

19.6 Hulladékkezelés

19.6.1 Az Üzemeltető kötelessége

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

19.6.2 A használók kötelességei

Minden használó köteles az üzletében keletkezett hulladékot az erre a célra kialakított gyűjtőhelyre szállítani. Tilos a hulladékot a kereskedelmi és a szórakoztató területeken, a látogatók hulladékai számára elhelyezett gyűjtőedényekbe rakni, valamint zsákba, dobozba gyűjtve a teherlift előtt, illetve az árufeltöltő folyosón hagyni. A használóknak külön figyelmet kell arra fordítani, hogy a hulladékgyűjtő helyekre való szemétszállítás közben az árufeltöltő folyosókon,

illetve a közös területen sem hulladékdarabok, sem pedig hulladékra utaló nyomok nem keletkezhetnek, maradhatnak.

A hulladék kezelésével és szállításával kapcsolatos hatósági előírásokat valamennyi használó köteles betartani. A használók kötelesek a keletkezett hulladékot a kialakított szelektív hulladékgyűjtési rendnek és a vonatkozó szabályzat előírásainak megfelelően kezelni.

19.6.3 Szelektív hulladékgyűjtés

19.6.3.1 A kezelendő hulladékok köre

A WestEnd kereskedelmi és szolgáltató egységeiben (üzletek) az üzemeltetés során keletkezett hulladékot szelektíven kell gyűjteni, és azt az üzletek személyzetének kell – elsősorban a nyitvatartási időn kívül – az épületegyüttes központi hulladéktárolóihoz és tömörítőihez szállítani.

A hulladéktárolók elhelyezése:

Vendéglátóegységek hulladékgyűjtői: IV. sz. rámpa

- kommunális hulladéktömörítő
- papírtömörítő

Élelmiszerkereskedelmi (SPAR): I. sz. rámpa

Iparcikk kereskedelmi egységek: II. és III. sz. rámpa

A kommunális hulladékot, illetve a papírt a megfelelő tömörítő konténer garatába kell elhelyezni. A tömörítő berendezést csak a takarítást végző vállalkozó e feladattal megbízott dolgozója kezelheti. A szerves hulladék közé papír nem kerülhet. Hasonlóképpen a papírhulladék közé más anyag, beleértve a PVC fóliát és a hungarocellt is, nem kerülhet.

A vendéglátó helyeken a sütésnél használt és cserére szoruló étolajat a használóknak külön edénybe kell gyűjteni. Az elszállítást biztosító szerződést illetve az elszállítást igazoló szállítóleveleket igény esetén az Üzemeltető részére be kell mutatni. Tilos a használt étolajat mosogatóba, padlóösszefolyóba, WC-be, vagy épületen kívüli esővíz elvezetőbe önteni, vagyis a szennyvízelvezető és az esővíz elvezető csatornahálózatba juttatni. Tilos a használt étolajat a hulladékgyűjtő konténerekbe önteni!

A szelektív hulladékgyűjtés keretében a

- kommunális hulladékot
- papírt
- "pet" palackot
- szerves hulladékot (ételmaradék, gyümölcs, stb.)
- veszélyes hulladékot (szárazelemek, gombakkumulátorok)
- állati eredetű veszélyes hulladékot (csontot, bőrt, stb.)
- használt étolajat

elkülönítve kell gyűjteni és – az állati eredetű veszélyes hulladékot és a használt étolajat kivéve – a hulladéktárolókhoz elszállítani.

A szelektíven gyűjtött veszélyes hulladéknak a Bevásárlóközpontból történő szervezett elszállítatásáról az Üzemeltető gondoskodik.

A hulladékoknak a WestEnd kijelölt útvonalain történő szállításakor az előírt közegészségügyi előírásokat szigorúan be kell tartani. A WestEnd területén időszakos, vagy esetenkénti karbantartási, felújítási munkát végző vállalkozók munkavégzésük során keletkezett ipari hulladékot a WestEnd területén lévő hulladékgyűjtő helyeken nem helyezhetnek el!

19.6.3.2 Az egyes hulladékfajták kezelése

Kommunális hulladékok

A legtöbb kommunális hulladék a Food Court-on termelődik az elhasznált evőeszközök, tányérok, poharak nagy mennyiségéből. Ezeket zárt gyűjtőtárolókban, műanyag zsákokban gyűjtik, ahonnan azok a szervizfolyosón elhelyezett gyűjtőkonténerbe kerülnek. A hulladék tömörítőből a kommunális hulladék elszállítását szakvállalkozó végzi, szerződés szerint a szakhatóságok által előírt módon.

Szelektív hulladékok

A papírhulladékot az üzletek dobozainak jelentős mennyisége adja, amit a II sz. rámpa papír tömörítőjébe szállítanak. Innen az elszállítást erre feljogosított, szerződéses vállalkozó végzi el.

Veszélyes hulladékok

A vendéglátóipari egységekben keletkezett használt sütőolajat az erre szakosodott, engedéllyel rendelkező vállalkozóval kötött szerződés alapján az egységek területén gyűjtik, szakhatósági előírásoknak megfelelően, zárt, jelölt és általuk kezelt edényzetben. Szállításukat közvetlenül az egységek területéről végzik. A szállítókkal kötött szerződés szerint a szállítóknak előírt tisztántartási feltételeit ezen cégek biztosítják.

A vendéglátó üzletekben kötelező minden olyan berendezéshez a zsírfogó telepítése, amelyek az épület közös csatornahálózatra csatlakoznak. Ezeket a berendezéseket a Használónak a Közös Képviselő által kiadott karbantartási utasítás szerint üzemeltetni, és a tisztításról szóló jegyzőkönyvet vezetni kell.

Állati eredeti hulladékok

Állati eredetű, vagy bármely más alapanyagú élelmiszer-hulladékot csak a nyitvatartási időn kívül, a zárás után kell és szabad az üzletekből elszállítani. Az üzemelés során keletkezett állati eredetű élelmiszerekből származó hulladékot csak az arra jogosult szállíthatja el és semmisítheti meg.

Veszélyes hulladékok közül az állati eredetű élelmiszer anyag hulladékát az erre szerződött szakvállalat szállítja el, és biztosítja annak szakszerű felhasználását.

Az állati eredetű veszélyes hulladékok szakszerű tárolásával az elszállításig a kereskedelmi és vendéglátó egységek maguk gondoskodnak, zárás után az erre szerződött szakvállalat nyugtát állít ki az átvett hulladék mennyiségéről a kereskedelmi és vendéglátó egység felé. A nyugtát az üzlethelyiségben kell tartani.

19.6.4 Hulladékszállítási útvonalak és tárolási helyiségek használata

A használók hulladékszállítási útvonal céljára üzletük területeit a nyitvatartási idő előtt vagy után, illetőleg igény szerint, a WestEnd közös használatú kereskedelmi területeit pedig az árufeltöltésre kijelölt időszakban használhatják. Az összegyűjtött hulladékkal teli zsákokat csak a szerviz folyosón át lehet a legközelebbi tömörítőhöz eljuttatni.

Az éttermi részről kikerülő kommunális hulladék összegyűjtésére a Food Court mögötti szerviz folyosókon elhelyezett konténerek állnak rendelkezésre. Ezáltal a folyosó tisztasága is kímélhető. A hulladék és szemét gyűjtésére szolgáló edényzetet a kiürítés után külön helyiségben takarítani, fertőtleníteni kell.

19.7 A Társasház rovar- és rágcsálóirtási rendje

A WestEnd e témakörre vonatkozó pályázatát elnyerő szakcég látja el az épület teljes körű rovar- és rágcsálóirtási feladatait, a **kártevő irtási szabályzat** szerint, mely tartalmazza a differenciált irtási technológiákat a lokáció és profil megoszlás szerinti irtási módosításokat, valamint a Bérló és az Üzemeltető költségeit.

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

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

Az egészségügyi kártevők elleni védekezés részletes szabályait a fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1999. (VI. 3.) NM rendelet tartalmazza.

Valamennyi használó köteles az Üzemeltetővel együttműködni és tevékenységét elősegíteni a hatékony irtás elvégzése érdekében.

Amennyiben az illetékes hatóság a rovar- és rágcsálóirtási feladatokra vonatkozó szabályok be nem tartása miatt az Üzemeltetővel szemben szab ki bírságot, azonban a szabályszegés valamely üzletnek felróhatóan következett be, az Üzemeltető jogosult a bírságot továbbhárítani a vétkes üzlet használójára, aki a bírság összegét köteles az Üzemeltetőnek – a felszólításához mellékelt hatósági határozatban rögzített összegben – haladéktalanul megtéríteni.

Amennyiben a használó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, az üzlet tulajdonosa köteles helytállni a bírság kifizetéséért, melynek elmulasztása esetén az Üzemeltető jogosult azt a tulajdonos által befizetett óvadék összegéből érvényesíteni, s erről a tulajdonost – az óvadék kiegészítésére szóló felhívással együtt – írásban értesíteni, a tulajdonos pedig köteles fizetési kötelezettségét teljesíteni.

19.7.1 Közös területeken

Az Üzemeltető köteles évente négy alkalommal – az egyes használókkal előre egyeztetett időpontban – a WestEnd egész területére kiterjedő rovar- és rágcsálóirtást szervezni. Az irtás elvégzését a használók írásban kötelesek visszaigazolni az Üzemeltető felé.

Ezen felül az Üzemeltető kötelessége, hogy a további rovar- és rágcsálóirtás szükségességét felmérje, indokolt esetben az irtást elvégeztesse, annak hatékonyságát ellenőrizze. A fenti esetekben az irtás költségeit az üzemeltetési költségekből kell fedezni.

Ha valamely közös területen a kártevők elszaporodása bizonyíthatóan egy üzletnek vagy egyes üzletnek felróhatóan következik be, az ennek kapcsán elvégzett irtás összes költségét a Társasház áthárítja ezen üzlet(ek) használóira.

A kártevőmentesítést a szakvállalat az épület valamennyi helyiségében köteles elvégezni, minden üzlet eladó- és raktárterületére kiterjedően. A vendéglátóipari létesítmények rovar- és rágcsálóirtását a terület speciális jellegének megfelelően látják el.

19.7.2 Üzlethelyiségekben

Ha valamely üzlet területén az Üzemeltető által szervezett évi négyszeri irtást meghaladóan szükséges további rovar- és rágcsálóirtás, az üzlet használója köteles haladéktalanul jelenteni telefonon a diszpécser szolgálatnak (238-77-42, ill. 06-20-369-88-65).

Ha az Üzemeltető észleli, hogy valamely üzletben gyakorolt tevékenység rovarok, illetve egyéb kártevők elszaporodásához vezethet, felszólítja az üzlet használóját, hogy késedelem nélkül tegyen eleget fent írt kötelezettségének.

Ha a felszólítás öt napon belül nem vezet eredményre, az Üzemeltető gondoskodik az adott üzlet használójának költségére, előzetesen egyeztetett időpontban a kártevők elleni védekezés végrehajtásához szükséges valamennyi tevékenység (lomtalanítás, takarítás, kártevőirtás) elvégzéséről.

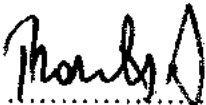
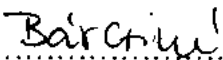
Az üzlet használója köteles az irtás elvégzésében együttműködni (a helyiséget a kijelölt időpontra előkészíteni, rendelkezésre bocsátani, személyzetének jelenlétét a szükséges létszámban biztosítani, a kihelyezett monitorozásra illetve irtásra használt eszközöket eredeti állapotukban megőrizni, a rovarirtási módozatnak megfelelő a vállalkozó által előírt utasításokat betartani, és az irtás elvégzéséről készült igazolást aláírni és a másod példányát az üzletében tartani).

Ha bármely üzlet használója a fentiek ellenére akadályozza az üzletben a kártevők elleni védekezést, az Üzemeltető jogosult az üzletben, a kártevő irtással kapcsolatos valamennyi feladatot elvégeztetni.

Az emiatt felmerült többletköltségeket (ideértve a szomszédos üzletekben esetlegesen szükséges újabb irtások költségeit is), a védekezést akadályozó használó köteles viselni.

Amennyiben a használó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, az üzlet tulajdonosa köteles helytállni a többletköltségek kifizetéséért, melynek elmulasztása esetén az Üzemeltető jogosult azt a tulajdonos által befizetett óvadék összegéből érvényesíteni, s erről a tulajdonost – az óvadék kiegészítésére szóló felhívással együtt – írásban értesíteni, a tulajdonos pedig köteles fizetési kötelezettségét teljesíteni.

Budapest, 2018. június 01.

Prosits Attila László Bárcziné Szépvölgyi Erzsébet
ügyvezető cégvezető

Westend Ingatlanhasznosító és Üzemeltető
Korlátolt Felelősségű Társaság

**Westend City Center Bevásárlóközpont
TÁRSASHÁZ**

1062 Budapest, Váci út 1-3. sz.

Közös Képviselője

