***Додаток №5***

 ***до Договору №\_\_\_\_***

 ***від «31» грудня 2016 року,***

 ***що є його невід’ємною частиною***

**ПРАВИЛА І ПОЛОЖЕННЯ ТОРГІВЕЛЬНОГО ЦЕНТРУ «ГАЛЕРЕЯ АФІНА»**

**м. Одеса «31» грудня 2016р.**

1. **Предмет та мета Правил.**
	1. Правила і Положення Торгівельного Центру «Галерея АФІНА»(надалі - «Правила») розроблені та затвердженні ТОВ «Об’єкт Сервіс» (надалі також - «Керуюча компанія») відповідно до положень договорів укладених з Власниками приміщень про надання послуг з комплексного обслуговування Торгівельного Центру «Галерея АФІНА», розташованого за адресою: м. Одеса, пл. Грецька, 3/4 (надалі - «ТЦ»), з метою забезпечення впорядкованого і ефективного використання приміщень та площ загального користування ТЦ, до яких відносяться приміщення, частини і споруди усередині або зовні ТЦ, які призначені для використання і відвідування всіма користувачами і відвідувачами, включаючи, але не обмежуючись, входи і виходи з ТЦ, коридори, холи, туалети, сходи, ліфти, ескалатори, (надалі - «Площі загального користування»).
	2. Правила поширюються на всіх Власників приміщень, та Орендарів (враховуючи можливість здачі Власниками приміщень в оренду), які здійснюють господарську діяльність (надалі - «Користувач») в приміщеннях ТЦ (надалі - «Приміщення»). Користувач зобов'язаний незмінно дотримуватися Правил, з урахуванням будь-яких змін і доповнень до них.
	3. Користувач зобов'язаний ознайомити своїх працівників, постачальників, підрядників і суборендарів із Правилами та несе відповідальність за дотримання їх вказаними особами. Правила повинні знаходитися в Приміщенні в місці, доступному для ознайомлення.
	4. Керуюча компанія через уповноважених ним осіб управлятиме ТЦ, наглядатиме за його роботою та за тим, щоб усі Користувачі дотримувалися положень укладених договорів, а також цих Правил.
2. **Експлуатація Приміщення та робочий час ТЦ.**
	1. Користувачі повинні поважати одне одного, відвідувачів (клієнтів) та інших осіб, що знаходяться в ТЦ. Користувачі зобов'язані вести власний бізнес таким чином, щоб не втручатися і не заважати іншим суб’єктам підприємницької діяльності в межах ТЦ, не порушувати правила добросовісної конкуренції, а також не вводити в оману відвідувачів ТЦ.
	2. Торгівельна діяльність, що проводиться Користувачем, може здійснюватися тільки в Приміщенні. Користувач не має права використовувати Площі загального користування для продажу будь-яких товарів, робіт чи послуг, якщо інше письмово не погоджено з Керуючою компанією.
	3. Ввезення/вивезення майна в тому числі, торгівельного обладнання, будівельних матеріалів, інструментів, товарів та іншого майна в/з Приміщення здійснюється Користувачем за узгодженням з Керуючою компанією, в робочі дні з 08 (восьмої) години 00 (нуль нуль) хвилин до 10 (десятої) години 00 (нуль нуль) хвилин і з 20 (двадцятої) години 00 (нуль нуль) хвилин до 23 (двадцять третьої) години 00 (нуль нуль) хвилин та, якщо інше не погоджено з Керуючою компанією, проводиться через вхідні групи ТЦ та/або через паркінг, обов’язково з використанням лише вантажних ліфтів розташованих у І та ІІ зонах.
	4. Данні часові обмеження зумовлені забезпеченням вільного доступу відвідувачів та їх комфортного перебування в ТЦ.
	5. Запит на узгодження ввезення/вивезення приймається Керуючою компанією, що найменше за одну добу до передбачуваної дати такого ввезення/вивезення.
	6. У разі ввезення/вивезення майна, якщо його розміщення не погоджено з Керуючою Компанією і перешкоджає звичайній роботі ТЦ, Керуюча Компанія має право виставити рахунок Користувачу за використання частини території, зайнятої майном Користувача.
	7. В суботу, неділю і святкові дні ввезення/вивезення майна в тому числі, торгівельного обладнання, будівельних матеріалів, інструментів, товарів та іншого майна в/з Приміщення заборонене, якщо інше не буде погоджено з Керуючою компанією.
	8. Присутність персоналу Користувача з певною метою (монтаж устаткування, переоблік, прийом товару та ін.) понад робочі години роботи ТЦ, з 23 (двадцять третьої) години 00 (нуль нуль) хвилин до 08 (восьмої) години 00 (нуль нуль) хвилин, повинна письмово узгоджуватися з Керуючою компанією завчасно, не менш ніж за добу до бажаної дати з вказівкою причин та поданням форми, в якій повинні бути вказані час перебування, імена та адреси осіб, які залишатимуться понад робочі години ТЦ.
	9. Якщо нічні роботи є регулярними (більш, ніж 1 ніч поспіль), Користувач повинен надати копіі паспортів співробітників, що будуть робити у нічний час.
3. **Правила перебування та користування загальними площами ТЦ.**
	1. Користувач не має права використовувати Площі загального користування всупереч їх функціональному призначенню.
	2. Користувач та його працівники зобов'язані суворо дотримуватись вимог Правил пожежної безпеки в України, затверджених наказом Міністерства внутрішніх справ України від 30.12.2014 р. N2 1417, Правил безпечної експлуатації електроустановок споживачів, затверджених "наказом Комітетом по нагляду за охороною праці Міністерства праці та соціальної політики України від 09.01.1998 р. N2 4, та вимог Керуючої компанії щодо забезпечення пожежної безпеки у ТЦ.
	3. Паління тютюнових виробів, кальянів, електронних сигарет, тощо, в Приміщенні та на території ТЦ заборонено, крім спеціально призначених для цього місць.
	4. Користувачу та його працівникам забороняється вживати алкогольні напої/наркотичні речовини, або перебувати у стані алкогольного/наркотичного сп'яніння в Приміщенні та на території ТЦ.
	5. Користувач не має права використовувати майно Керуючої компанії, інших Користувачів без письмового узгодження з ними.
	6. Керуюча компанія може на власний розсуд без пояснення будь-яких причин заборонити доступ до ТЦ будь-якій особі, чия поведінка або присутність може загрожувати громадській безпеці та/або порушувати правила перебування в ТЦ.
	7. Забороняється розташування систем відео-спостереження та будь-якого сповіщення Користувача на площах загального користування, якщо інше письмово не узгоджено з Керуючою компанією. У разі відсутності письмового узгодження, Керуюча компанія має право демонтувати обладнання та виставити рахунок за демонтажні роботи.
4. **Реклама, маркетинг, вивіски, технічне обладнання**
	1. Користувач не має права, без попередньої згоди Керуючої компанії, встановлювати в (на) вікнах (вітринах), стінах ТЦ, що виходять за межі Приміщень, будь-які написи, вивіски, плакати та інші інформаційні матеріали, а також рекламу (у тому числі таку, що світиться). Рекламно-інформаційні об'єкти, розміщені Користувачем в Приміщенні, залишаються у винятковому володінні, користуванні та розпорядженні Користувача.
	2. Розташування, дизайн, розміри, та інші параметри вивісок обов’язково узгоджуються с Керуючою компанією у письмовій формі з попереднім наданням візуалізаціі та схеми з розмірами та характеристиками.
	3. Розміщувати вивіски дозволяється лише над своїм приміщенням, уздовж фризу, не перевищуючи ширини вітрині Приміщення. Максимальна відстань крайньої точки вивіски від стекла вітрині не повинна перевищувати 15 см. Висота вивіски обмежується висотою фризу над приміщенням, незалежно від поверху. Категорично заборонено розміщення вивіски перпендикулярно, або під будь-яким кутом до вітрини.
	4. Користування вітриною, розташованою між двома Приміщеннями, та яка не відноситься до жодного з цих приміщень, дозволяється лише за письмовою угодою з Керуючою компанією.
	5. Не дозволяється використовувати гучномовці, магнітофони, радіо, ТВ та інші аудіо системи в такий спосіб, щоб звук було чути поза межами Приміщення.
	6. Користувачу та представникам Користувача заборонено проводити будь-які промо та рекламні дії, здійснювати роздачу рекламної продукції на площах загального користування ТЦ (в т ч. на території земельної ділянки, на якій розташований ТЦ, якщо інше не буде погоджено з Керуючою компанією за письмовою заявкою, поданою завчасно, не менш ніж за добу до бажаної дати проведення таких дій.
5. **Прибирання в Приміщенні, видалення твердих побутових та харчових відходів з Приміщення.**
	1. Користувач зобов'язаний підтримувати Приміщення в належному, високоякісному і привабливому стані, забезпечувати підтримку зовнішнього і внутрішнього вигляду Приміщення. Користувач самостійно забезпечує прибирання в Приміщенні та видалення твердих побутових та харчових відходів з Приміщення з 08 (восьмої) години 00 (нуль нуль) хвилин до 10 (десятої) години 00 (нуль нуль) хвилин, а також з 20 (двадцятої) години 00 (нуль нуль) хвилин до 23 (двадцять третьої) години 00 (нуль нуль) хвилин.
	2. Тверді побутові та харчові відходи, що виникають в Приміщенні, поміщаються Користувачем у окремі герметично запаковані пластикові мішки одноразового використання, які видаляються виключно в контейнери для твердих побутових відходів та окремо в контейнери для харчових відходів, що спеціально призначені для цієї мети та розміщені біля в’їзду та виїзду з паркінгу ТЦ.
	3. Користувач не повинен розміщувати мішки чи тверді побутові та харчові відходи, які видаляються з Приміщення, на Площах загального користування, балконах, або в іншому місці, не призначеному для цього.
	4. Користувач зобов'язаний видаляти картонні коробки з Приміщення виключно в розібраному вигляді (складені/порізані на частини площею не більше ніж 1,5 (одна ціла п'ять десятих) кв. м. з відокремленим дерев'яним каркасом), та складати їх у відведеному для цього Керуючою компанією місці з 08 (восьмої) години 00 (нуль нуль) хвилин до 10 (десятої) години 00 (нуль нуль) хвилин, а також з 20 (двадцятої) години 00 (нуль нуль) хвилин до 23 (двадцять третьої) години 00 (нуль нуль) хвилин.
	5. Відповідно до Закону України «Про відходи» Користувач повинен видаляти небезпечні відходи (1, 2 та 3 класу небезпеки) з Приміщення та ТЦ та утилізувати належним чином у відповідні резервуари, наявність і місцезнаходження яких визначається Керуючою компанією.
	6. Користувач повинен завжди мати в Приміщенні засоби першої допомоги (аптечка) та згідно правил пожежної безпеки - вогнегасники та інше обладнання. Зазначені засоби Користувач набуває за власні кошти та гарантує їх постійну наявність у Приміщенні та придатність длявикористання.
	7. Користувачі зобов'язані запобігати розповсюдженню паразитів (комах та гризунів) та погоджувати із Керуючою компанією проведення відповідних заходів ддя запобігання їх розповсюдженню.
	8. Паління відходів чи сміття або інших предметів на території ТЦ та прилеглої земельної ділянки заборонено.
6. **Прийом та відвантаження товару.**
	1. Категорично забороняється паркувати будь-які машини, особливо вантажівки постачальників, біля входів до ТЦ, як в робочі години, так і поза ними. Під час прийому та розвантаженні товару проходи для перехожих, машин та візочків мають бути вільними. Забороняється блокувати територію, на якій розташовані система безпеки та протипожежна система.
	2. Після завершення прийому та розвантаження товару Користувач зобов'язаний прибрати всю територію, яка використовувалася для здійснення постачання товару, та викинути все сміття в контейнери.
	3. Будь-яке транспортування товарів через Площі загального користування має здійснюватися таким чином, щоб не пошкодити підлогу або інші елементи ТЦ. При транспортуванні товарів усередині будівлі ТЦ Користувачі повинні використовувати ручні візки, на силіконових колесах, обладнанні захисними гумовими бортами по периметру. Пошкодження, нанесені Площам загального користування та устаткуванню, повинні бути виправлені повністю та за рахунок відповідального за такі пошкодження Користувача. Площі загального користування повинні постійно залишатися вільними для доступу й використання. Технічні служби ТЦ мають право прибрати будь-які предмети, що захаращують Площі загального користування без зобов'язання збереження таких предметів.
7. **Штрафи.**
	1. У випадку порушення Правил Користувачем, або будь-якою іншою особою чи організацією, за яку Користувач несе відповідальність, Користувач зобов'язаний сплатити Керуючій компанії штраф у розмірі 10 (десяти) відсотків вартості місячної плати Користувача за послуги з комплексного обслуговування ТЦ.
	2. При цьому пункт 7.1. не звільняє Користувача від необхідності виправлення пошкоджень, спричинених порушенням Правил цим Користувачем.
	3. У разі відмови Користувача від відшкодування завданих його діями збитків, Керуюча компанія має право стягнути їх в судовому порядку.
8. **Інші положення.**
	1. Користувач зобов'язаний надати безперешкодний доступ в Приміщення представникам Керуючої компанії, які здійснюють свої відповідні службові обов'язки у супроводі представника Користувача.
	2. Користувач та представники Користувача зобов'язані утримуватися від дій, які 6 негативно впливали на репутацію ТЦ.
	3. У випадку виникнення загрози майновим інтересам Користувача (в тому числі, але не виключно, у випадку нездійснення торгівельної діяльності у Приміщенні або залишення майна без нагляду більш ніж 3 (три) календарні дні поспіль), Керуюча компанія, в порядку, встановленому чинним законодавством України, має право, без доручення Користувача, вчинити дії, спрямовані на попередження, усунення або зменшення загрози. Зокрема, Керуюча компанія має право перемістити майно Користувача за межі Приміщення на час, необхідний для усунення (припинення) відповідної загрози.
	4. Керуюча компанія не забезпечує охорону Приміщення і майна, що знаходиться в Приміщенні. Керуюча компанія не несе відповідальності за можливе випадкове або умисне пошкодження Приміщення, зникнення, пошкодження майна, що знаходиться в Приміщенні.
	5. Будь-які відеоматеріали надаються Керуючою компанією лише на законні вимоги уповноважених державних органів.
9. **Порядок внесення змін до Правил.**
	1. У випадку необхідності, ці Правила можуть бути змінені Керуючою компанією.
	2. У випадку, якщо Користувач порушує ці Правила, Керуюча компанія чи її представник має право видати письмове повідомлення щодо усунення таких порушень. Якщо відповідне порушення не буде виправлено негайно після отримання письмового повідомлення, Керуюча компанія чи його представник має право застосувати будь-які заходи щодо виправлення дій Користувача за кошти Користувача.

3 Правилами і ПоложеннямиТоргівельного Центру «Галерея АФІНА» ознайомлений.

(ПІБ, посада, представника Користувача, найменування Користувача/ПІБ Фізичної особи-підприємця) (Підпис, М.П.)