

REGULAMIN DZIAŁALNOŚCI LOKALI UŻYTKOWYCH W OBIEKCIE „CENTRUM NATOLIN”

Informacje ogólne

§ 1

1. Regulamin dotyczy funkcjonowania obiektu pod nazwą Galeria Ursynów oraz pozostałych lokali użytkowych zlokalizowanych przy AL. KEN 36 i 36A, zwanego dalej Obiektem.
2. Zarządcą Obiektu jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”, zwana dalej Zarządcą.
3. Użytkownikami dla potrzeb niniejszego regulaminu są osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.

§ 2

1. Obiekt czynny jest w godzinach 6.00-23.00.
2. Obiekt jest dostępny dla Użytkowników oraz ich pracowników w godzinach jego otwarcia, z tym zastrzeżeniem, iż dostawy towarów mogą się odbywać jedynie w godzinach 7.00 – 22.00, a w niedzielę w godzinach 9.00 – 21.00.
3. Dostęp do Obiektu handlowego dla klientów Użytkownika jest możliwy przez wszystkie dni tygodnia w godzinach 7.00 – 23.00. Dopuszcza się wydłużenie godzin dostępu do lokali gastronomiczno-rozrywkowych, po indywidualnym uzgodnieniu warunków z Zarządcą Obiektu.
4. W szczególnych przypadkach Użytkownicy mogą w nim przebywać poza godzinami otwarcia Obiektu, po uprzednim uzgodnieniu tego z Zarządcą Obiektu.

§ 3

1. Użytkownicy nie mogą dopuścić do powstania jakichkolwiek uciążliwości w użytkowaniu Obiektu. W przypadku uzasadnionych skarg, Użytkownik zobowiązany jest do natychmiastowego usunięcia uciążliwości na własny koszt. To samo odnosi się do zakłóceń, które oddziałują na użytkowanie innych lokali.
2. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych.
3. W Obiekcie obowiązuje zakaz palenia tytoniu poza wyznaczonymi miejscami oraz zakaz wprowadzania zwierząt.
4. Użytkownik powinien w zakresie prowadzonej działalności kierować się dobrymi obyczajami kupieckimi, w szczególności dbać o należyty wygląd użytkowanego lokalu oraz pomieszczeń wspólnych.

Użytkowanie lokalu

§ 4

Przed rozpoczęciem działalności Użytkownik jest zobowiązany przedstawić Zarządcy dokumenty rejestracyjne firmy i zezwolenie na prowadzenie planowanej działalności, jeżeli jest ono wymagane.

§ 5

1. Użytkownik zobowiązany jest do powiadomienia na piśmie Zarządcy o udostępnianiu lokalu użytkowego osobom trzecim, najpóźniej w przeddzień udostępnienia lokalu.
2. Użytkownik ma obowiązek powiadomić Zarządcę o zamiarze zmiany rodzaju świadczonych usług lub prowadzonej działalności handlowej z wyprzedzeniem minimum 30 dni przed podjęciem planowanej działalności.

§ 6

1. Na Użytkowniku spoczywa obowiązek prowadzenia działalności co najmniej w godzinach 10.00 - 20.00 - licząc od poniedziałku do soboty włącznie.
2. Postanowienie zawarte w ust. 1 dotyczy lokali użytkowych, do których wejście prowadzi przez Galerię Ursynów.

§ 7

Użytkownik ma obowiązek ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadanego mienia i prowadzonej działalności.

Użytkowanie części wspólnych

§ 8

1. Części wspólne Obiektu przeznaczone dla dostaw i transportu powinny być swobodnie dostępne w godzinach pracy Galerii. Dostawy towarów powinny być zorganizowane w taki sposób, by nie utrudniać działalności handlowej innym Użytkownikom.
2. Na Użytkowniku spoczywa odpowiedzialność za zapewnienie możliwie szybkiego i sprawnego przepływu dostarczanych, a także wywożonych materiałów i towarów, tak aby części wspólne nie stanowiły powierzchni magazynowych. W przypadku, gdyby Użytkownik nie wywiązał się z tego obowiązku, Zarządca ma prawo przywrócić swobodny dostęp na koszt Użytkownika.
3. Rozmieszczanie lub rozprowadzanie produktów i reklam oraz ulotek, informacji, itp. przez Użytkowników, w częściach wspólnych Obiektu dopuszczalne jest tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządcy.
4. Wywóz śmieci.
 - 1) Użytkownicy Obiektu są zobowiązani do wywozu śmieci, odpadków, opakowań zbiorczych po towarach i produktach, pustych opakowań z tektury, szkła, blachy i tworzyw sztucznych na koszt własny.
 - 2) Odpadki i towary przeterminowane oraz substancje szkodliwe dla zdrowia powinny być usunięte (utyliczowane) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
 - 3) Użytkownik zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości z upoważnionym odbiorcą odpadów komunalnych i przedstawić ją Zarządcy. W przypadku nieprzedłużenia ww. umowy Zarządcy, Użytkownik zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów wywozu nieczystości wg zasad ustalonych przez Zarządcę.
5. Wstęp na dach, do pomieszczeń technicznych, jak również do pomieszczeń niebędących pomieszczeniami ogólnodostępnymi jest wzbroniony osobom nieuprawnionym.
6. W odniesieniu do wszystkich urządzeń wspólnego użytku, w szczególności ogrzewania zbiorczego, instalacji wentylacyjnej, wind itp., należy stosować zasady wynikające z instrukcji użytkownika. Ponadto należy stosować się do zaleceń Zarządcy w tym zakresie.

7. Dostawy towarów.
 - 1) Dostawy towarów z zewnątrz mogą odbywać się w godzinach określonych w § 2 ust.1 regulaminu z rampy towarowej usytuowanej wzdłuż ściany wschodniej Galerii Ursynów z wjazdem od ul. Belgradzkiej i wyjazdem do ul. Raabego.
 - 2) Samochody dostawcze nie mogą przekraczać 3,5 tony ładowności.
 - 3) Samochody dostawcze nie mogą parkować na rampie towarowej, a czas rozładunku i załadunku powinien być ograniczony do niezbędnego minimum.
 - 4) Podczas załadunku i rozładunku emisja spalin powinna być ograniczona do minimum.
8. Parkowanie pojazdów w garażu ogólnodostępnym (poziom -1).
 - 1) Dla Użytkowników, klientów i gości Obiektu parkowanie jest dozwolone całą dobę, po wykupieniu biletu parkingowego lub opłaceniu abonamentu. Powyższe nie dotyczy osób posiadających tytuł prawny do miejsca postojowego na poziomie -1.
 - 2) Wjazd pojazdów Użytkowników i klientów Obiektu na poziom -2 jest zabroniony.
 - 3) Do garażu nie mogą wjeżdżać pojazdy o wysokości powyżej 2 metrów oraz ładowności powyżej 1.5 t.
 - 4) Użytkownicy muszą bezwzględnie przestrzegać przepisów przeciwpożarowych obowiązujących w garażu. Przepisy te stanowią załącznik nr 1 niniejszego regulaminu.
9. W razie stwierdzenia przez służby Zarządcy parkowania na drogach komunikacyjnych lub pożarowych, nieprzestrzegania przepisów przeciwpożarowych i innych wykroczeń Zarządca dokona zgłoszenia do Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej celem podjęcia przez te jednostki w ramach ich uprawnień działań zmierzających do usunięcia nieprawidłowości, na koszt Użytkownika.

Opłaty

§ 9

Użytkownik zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją Obiektu oraz innych opłat wynikających z umów. Opłaty wynikające ze statutu i regulaminów Zarządcy obowiązują użytkownika od daty postawienia lokalu do dyspozycji. Nieprowadzenie działalności nie zwalnia z obowiązku ponoszenia opłat.

§ 10

1. Użytkownik ma prawo do swobodnego korzystania z całej infrastruktury zintegrowanej z przedmiotowymi lokalami użytkowymi, przy czym odpłatności z tego tytułu ujęte są w opłatach eksploatacyjnych.
2. Opłaty eksploatacyjne obejmują w szczególności koszty:
 - sprzątnięcia: chodników, części wspólnych Obiektu, otoczenia, w tym terenów zielonych;
 - utrzymania zieleni;
 - wywozu śmieci i odpadów z części wspólnych Obiektu;
 - utrzymania i oznakowania dróg dojazdowych i parkingów zewnętrznych;
 - odśnieżania;
 - ochrony obiektu;
 - utrzymania w ruchu dźwigów i schodów ruchomych;
 - ogrzewania;
 - zużycia ciepłej i zimnej wody;
 - odprowadzania ścieków;
 - zużycia energii elektrycznej, tzw. administracyjnej.

Reklama i oświetlenie budynku

§ 11

Dla Użytkownika wydzielone zostaje miejsce dla umieszczenia jego znaków i reklam.

§ 12

1. Użytkownik przed rozpoczęciem działalności w lokalu zobowiązany jest przedstawić Zarządcy projekt aranżacji wnętrz, witryn i reklam. Wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają uzgodnienia z Zarządcą.
2. Pisemnej akceptacji ze strony Zarządcy wymaga także usytuowanie i sposób umocowania wszelkich napisów, reklam, zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz budynku.
3. Opłata za korzystanie z reklam zewnętrznych zostanie określona odrębną umową.

§ 13

1. Oświetlenie winno być zintegrowane z systemem oświetleniowym Obiektu i wymaga akceptacji Zarządcy.
2. Panel kontrolny, sterujący oświetleniem okna wystawowego musi współpracować z panelem sterującym Obiektu.

Postanowienia końcowe

§14

Niestosowanie się do postanowień niniejszego regulaminu stanowi podstawę do podjęcia działań przewidzianych w statucie.

§ 15

1. Zarządca może dokonać stosownych zmian lub uzupełnień niniejszego regulaminu.
2. Zmiany i uzupełnienia stają się skuteczne począwszy od daty określonej w uchwale Rady Nadzorczej Zarządcy.
3. O wszelkich zmianach Zarządca powiadamia niezwłocznie Użytkownika w formie pisemnej.

§16

Regulamin wchodzi w życie z dniem określonym w uchwale Rady Nadzorczej Zarządcy.