



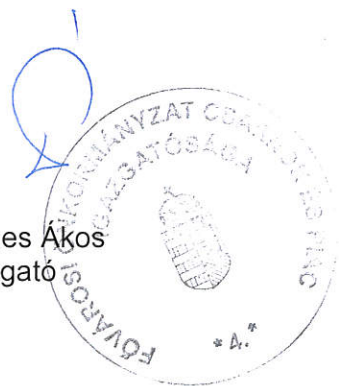
H Á Z I R E N D

a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő
üzletközpontok területére

Hatálybalépés dátuma: 2020. 03. 16.

Készítés dátuma: 2020. 03. 16.

dr. Dénes Ákos
igazgató



A Házirend célja:

A Házirend célja, hogy mind a Bérbeadó, mind pedig a Bérő (helyhasználó) egységes rendszerben, követhető módon tudják biztosítani az üzletközpont kizárólagos bérletbe/használatba adott helyiségeinek, területeinek, továbbá a közös használatú épületrészeknek a működési körülményeit, összehangolva a jogok és kötelezettségek gyakorlását, így biztosítva az üzletközpont folyamatos, sikeres, kereskedelmileg hatékony működését.

A Házirend nem mentesíti a személyi hatálya alá tartozó személyeket a szokásos, általánosan elfogadott társadalmi normáktól, viselkedési módoktól, vagy egyéb, jogszabályok által meghatározott kötelezettségektől.

A vásárokról és piacokról, és bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III.13.) Korm. rendeletben, valamint a vásárcsarnokokról, piacokról és üzletközpontokról szóló –többször módosított- 37/1994. (VI.24.) Fővárosi Közgyűlés rendeletében foglaltaknak megfelelően, a Főv. Kgy. rendelet 7.§-ában foglalt felhatalmazás alapján az üzletközpontok házirendjét az alábbiak szerint határozom meg:

Házirend időbeli hatálya:

A Házirend a megadott dátumtól, visszavonásig, vagy módosításáig alkalmazandó.

Bérő (használó) adatszolgáltatás:

A helyiség birtokba adásakor, vagy a terület átadásakor a Bérő/helyhasználó köteles a következő adatokat írásban megadni, és amennyiben ezek változnának, arról a Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíteni. A Bérő alábbi bármely postai címére küldött küldemény a feladástól számított nyolcadik napon, a Bérő alábbi e-mail címére küldött küldemény pedig a megküldést követő első munkanapon kézbesítettnek tekintendő. A Bérőnek címzett küldeményeket az alábbi személyek is jogosultak átvenni:

- Bérő pontos neve, címe (székhelye), telefonszáma és e-mail címe, cégjegyzékszama (nyilvántartásba vételi száma),
- Számlázási címe,
- Felelős vezető neve, beosztása, elérhetőségei,
- Felelős vezető által felhatalmazott személyek neve, akik kapcsolatba léphetnek bérbeadóval,
- Vis Maior esetekben értesítendő névsora, elérhetőségük sorrendjében.

A Házirend területi hatálya:

A Házirend területi hatálya kiterjed az üzletközpont valamennyi területére, így különösen az üzlethelyiségek területére, a kitelepülésekre, a pontértékesítésekre, a közlekedőkre, bármely más rendeltetésű helyiségre, területre (pl. raktár, rámpa, liftek, szociális blokk, stb.).

Házirend személyi hatálya:

A Házirend betartása kötelező a bérbeadóra, az üzletközpont bérőire, használóira, valamint azok alkalmazottaira, a közös területek időszakos bérőire, a használóira (értékesítést folytató személyek) és a szerződéses partnereire, azok alkalmazottaira, teljesítési segédeire, stb., valamint a vásárlókra és látogatókra (üzletközpont területén tartózkodó egyéb személyekre).

Házirendi szabályozások:

1. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő –a hivatkozott Kgy. rendelet mellékletében felsorolt- üzletközpontok üzemeltetését a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága (CSAPI, vagy Igazgatóság) végzi. Az Igazgatóság feladata az üzletközpontok üzemelésével, kezelésével, az árusítóhelyek, helyiségek (üzletek, büfék, pavilonok, stb.), területek és az üzletközpont használóinak (bérlő vagy használó) kijelölésével kapcsolatos feladatok ellátása, az üzletközpontok rendjének folyamatos ellenőrzése és felügyelete.
2. Az üzletközpontban csak az Igazgatóság által kijelölt helyen, az általa kiadott tartós vagy alkalmi (napi) helyhasználati szerződés (bérleti szerződés, stb.) alapján lehet kereskedelmi, szolgáltató vagy egyéb gazdasági tevékenységet folytatni. A helyhasználat feltételeit az erre vonatkozó szerződés és a jelen házirend és működési rend tartalmazza. A házirend a szerződés mellékleteként annak szerves és elválaszthatatlan része.
3. A helyhasználó az Igazgatóság vagy más ellenőrzési tevékenységet végző személy részére hitelt érdemlően köteles igazolni helyhasználati jogosultságát. Ennek érdekében köteles magánál tartani az erről szóló szerződés, engedély, napijegy stb. egy példányát. Aki nem tudja igazolni helyhasználati jogosultságát, köteles azonnali hatállyal elhagyni az üzletközpont területét.
4. Az Igazgatóság a tartós használatra alkalmas árusítóhelyért (területért) havi díjat (bérleti díjat) állapít meg, amelyet a használó a szerződésben meghatározott feltételek szerint köteles megfizetni. A bérlő az árusítóhelyet (területet) albérletbe nem adhatja és annak használatát az Igazgatóság előzetes írásbeli engedélye nélkül semmilyen formában másnak, nem engedheti át.
5. Napi helyhasználati díj ellenében vehető igénybe az üzletközpontnak árusításra kijelölt része, amely nincs tartós használat céljára kiadva. E területnek az igénybevételére a helyhasználó területhasználati díj megfizetésével szerez jogosultságot. A megszerzett jogosultság másra nem ruházható át.
6. A tartós és alkalmi helyhasználó az általa jogszerűen elfoglalt helyiséget (helyiségeket) köteles rendeltetésszerűen használni. E rendelkezés megszegésének észlelésekor az Igazgatóság vagy annak képviselője jogosult felszólítani a helyhasználót a rendeltetésellenes használat azonnali megszüntetésére. Ennek eredménytelensége esetén az Igazgatóság jogosult a helyhasználati jogosultság azonnali hatállyal történő felmondására, illetve megvonására.
7. A bérlők jogosultak az üzletközpontban lévő egyéb szolgáltatások igénybevételére (hangosbemondó, stb.) az adott egységre kiadott Igazgatói Utasításban rögzített díj megfizetése ellenében. Erre vonatkozó igényüket szóban közölhetik a felügyelőséggel, amelyet a felügyelőség írásban nyilvántartásba vesz, és e nyilvántartás képezi az alapját a tartós helyhasználókkal (bérlőkkel) szembeni díjigény érvényesítésének.
8. A bérlő csak az Igazgatóság előzetes írásos engedélyével végezhet átalakítást, építkezést, elektromos berendezés felszerelését az általa jogszerűen elfoglalt helyen (helyiségben). Ennek elmulasztása esetén a helyhasználó köteles saját költségére és veszélyére az eredeti állapotot helyreállítani és az okozott károkat megtéríteni.
9. A tartós és alkalmi helyhasználó köteles megtéríteni az Igazgatóságnak mindazokat a károkat, amelyeket az általa jogszerűen használt árusítóhelyen vagy az üzletközpont területén vétkeesen okozott.

10. Az üzletközpontban – az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezések és hatósági előírások megtartásával - elsősorban termékértékesítés, továbbá vendéglátóipari, kölcsönző, valamint helyben végezhető javító és szolgáltató tevékenység folytatható.
11. Az üzletközpontban a helyhasználók kötelesek betartani az árusítóhelyre, az árusítást/szolgáltatást végző személyekre és az árusított/szolgáltatott tevékenységre vonatkozó kereskedelmi, fogyasztóvédelmi, közegészségügyi, állategészségügyi, növényegészségügyi, köztisztasági, tűz-és munkavédelmi előírásokat.
12. A helyhasználó jogosult cégtábláját az általa jogszerűen használt árusítóhelyen az Igazgatósággal történt egyeztetés alapján kifüggeszteni.
13. Az árusító, az árufogadó és a pincei raktárterületeken csak a helyhasználók, az Igazgatóság képviselői és az erre felhatalmazott személyek tartózkodhatnak.
14. Az árusítóhelyeket és az azok közötti közlekedési területeket, utakat használaton kívüli göngyöleggel és egyéb eszközökkel elfoglalni tilos!
15. Az üzletközpontban elhelyezett áru megőrzése, kezelése és tárolása a helyhasználó feladata. Az áruban bekövetkező kárért az Igazgatóságot csak akkor terheli felelősség, ha azt jegyzék alapján a helyhasználótól megőrzésre átvette.
16. A helyhasználó az árusítóhelyen és annak közvetlen környezetében köteles minden szemetet és hulladékot az árusítás ideje alatt folyamatosan összetakarítani és a szelektív hulladékgyűjtésre vonatkozó előírásoknak megfelelően a kijelölt tárolóba tenni.
17. Romlott, vagy romlásnak indult, illetve egyéb okból kellemetlen szagokat árasztó, vagy szennyeződést okozó árut/anyagot az üzletközpont területére bevinni és ott tárolni tilos! A tárolás közben megromlott vagy szennyeződést okozó árut a helyhasználó köteles haladéktalanul eltávolítani és az áruval okozott szennyeződést teljes körben és mértékben eltakarítani. Amennyiben a takarítást a bérlő helyett a CSAPI kényszerül elvégezni, abban az esetben a takarítás költsége a szennyeződést okozóra kiterhelhető.
18. Vakvezető kutyán kívül ebet kizárólag ebtartó kosárban, kézben tartott hordozóban lehet bevinni a Vásárcsarnok területére. Kedvtelésből tartott ebet pórázon vezetni a Vásárcsarnok területén nem lehetséges. Kutya a saját lábán (vezetés nélkül) sem tartózkodhat az Üzletközpont területén.
19. Az üzletközpont nyitvatartási idejét a vonatkozó jogszabályi előírások alapján az Igazgatóság határozza meg. A nyitvatartási időre vonatkozó hirdetményt jól látható módon és helyen köteles elhelyezni. Az üzletközpont területén működő bérlők (helyhasználók) csak az Igazgatóság által meghatározott nyitvatartási idő alatt tarthatnak nyitva. A tartós helyhasználók nyitvatartási idejükről a vásárlókat jól látható helyen elhelyezett hirdetményben kötelesek tájékoztatni. A fenti rendelkezés érvényes az üzletközpont területéről a közterület felé nyitva tartó vendéglátóhelyekre is. Az üzletközpont nyitvatartásától eltérő nyitvatartásra az Igazgatóság adhat írásbeli engedélyt abban az esetben, ha az megfelelően indokolt és azt az üzletközpont jellege lehetővé teszi. Az Igazgatóság hozzájárulása mellett eleget kell tenni a vonatkozó jogszabályi előírásoknak is.
20. Az Igazgatóság az üzletközpont nyitását megelőzően és a zárás után 1 órát biztosít a bérlőknek az árusításhoz szükséges előkészületekre, valamint a zárás utáni takarításra.
21. A Nemdohányzók védelméről szóló törvény előírásainak megfelelően az üzletközpont teljes területén tilos a dohányzás. Nyitott légtérrel is rendelkező üzletközpont esetében

dohányozni csak a felügyelőség által erre a célra kijelölt, táblával kitáblázott dohányzóhelyen lehetséges. Amennyiben a kereskedők és alkalmazottaik, beszállítók, stb. megszegik az üzletközpontra vonatkozó dohányzási tilalmat, abban az esetben ezért teljes körű felelősséggel tartoznak.

22. Az üzletközpont területén szórólapot osztogatni, kérdőíves felmérést folytatni, vagy hasonló tevékenységet végezni nem, vagy csak az Igazgatóság külön engedélyével lehet.
23. Az üzletközpont területén tilos gördeszkával, görkorcsolyával, rollerrel, kerékpárral, vagy egyéb játékkal, sporteszközzel közlekedni.

Tilos a vásárlók, látogatók zaklatása, leszólítása és minden olyan magatartás, illetve tevékenység, ami az üzletközpont működési céljaival ellentétes.

Tilos az engedély nélküli adománygyűjtés, politikai vagy vallási megnyilvánulás, tiltott szerencsejáték üzése és minden büntetendő tevékenység.

Az üzletközpont területén tilos hangoskodni, szemetelni, kultúrálatlan ruhában megjelenni.

Az üzletközpont területén csak magán felhasználású fotók, videók készülhetnek. Nem magáncélú felhasználásra szánt fotók, videók készítéséhez az Igazgatóság előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

24. Az Igazgatóság jogosult elrendelni az egész üzletközpont területén a kártevőirtást, melyet a bérlő (helyhasználó) köteles tűrni, valamint felszólítani a bérlőt (helyhasználót) a takarításra.
25. A mozgólépcsőket a helyhasználók, vásárlók, látogatók csak saját felelősségükre használhatják.
26. Az üzletközpont rendjét, a forgalomba hozott termékeket, valamint az értékesítés során kötelező érvényű jogszabályi előírások betartását a jegyző, a vásárcsarnok/piac felügyelőség munkatársai, CSAPI központ ellenőrzési feladatra kijelölt munkatársai és az ellenőrzésre jogosult szakhatóságok ellenőrzik.
27. A felügyelő köteles és jogosult az üzletközpont belső rendjére, azaz a házirendjére vonatkozó előírások betartását ellenőrizni, és annak megszegőit szóban, illetve indokolt esetben írásban figyelmeztetni a szabályok betartására. Tevékenysége az ellenőrzésre jogosult hatóságok jogkörét nem érinti.
28. A házirend rendszeres és/vagy súlyos megszegése esetén a felügyelők a tapasztalt hiányosságot/problémát naplóbejegyzésben dokumentálják, és határidőt kitűzve felhívják a bérlő figyelmét a probléma mielőbbi felszámolására. **Tartósan, ismételten fennálló, vagy súlyos hiányosság/szabálytalanság esetén a felügyelőség kezdeményezésére a CSAPI a bérleti (helyhasználati) szerződést felmondani jogosult.**
29. A Kormány által elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel a bérlő számára kedvező szerződésmódosítás (pl. bérleti díj mérséklése, vagy fizetési haladék biztosítása), vagy a bérleti (helyhasználati) szerződés rendelkezéseitől eltérő, bármely, bérlő számára kedvező intézkedés, gyakorlat alkalmazása, már a CSAPI bérlő részére történő egyoldalú közlésével hatályosul, azzal hogy ez nem érinti a bérlő szerződésben, vagy jogszabályban biztosított jogait. Az eredeti állapot helyreállítására, azaz a szerződésmódosítás, vagy intézkedés, gyakorlat alkalmazásának a visszavonására, megszüntetésére, az Igazgatóság ugyancsak egyoldalúan jogosult.

30. A jelen házirendben nem szabályozott kérdésekben a működési rend, továbbá a vásárokról és piacokról, bevásárló-központokról szóló 55/2009. (III.13.) Korm. rendeletben, valamint a vásárcsarnokokról, piacokról és üzletközpontokról szóló – többször módosított - 37/1994. (VI.24.) Fővárosi Közgyűlés rendeletében foglaltak, valamint a bérleti (helyhasználati) szerződés és a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatóságának érvényben lévő egyéb szabályzatai az irányadók.

Hatálybaléptetés:

Jelen szabályzat 2020. 03. 16. napján lép hatályba, amellyel egyidejűleg a KP/1/2824-1/2017. számon kiadott szabályzat hatályát veszti.