

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Общего собрания членов
товарищества собственников ТЦ Секрет» от
28.05.2018 № 25 (в редакции решения общего
собрания членов товарищества собственников
«ТЦ Секрет» от 11.09.2025 № 45)

ПРАВИЛА РАБОТЫ Торгового центра «СЕКРЕТ» (новая редакция)

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие правила работы торгового центра «СЕКРЕТ» приняты товариществом собственников Торгового центра и обязательны для всех юридических и физических лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность в Торговом центре. Требование об обязательном исполнении настоящих правил основывается на праве собственников управлять принадлежащим им имуществом по своему усмотрению и с учетом договорных отношений с Арендаторами и иными лицами. Настоящие правила призваны обеспечить эффективную и скоординированную деятельность Торгового центра в целом в интересах всех участников, а также обеспечить безопасность и общественный порядок.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Арендатор - лицо, заключившее договор аренды, субаренды или иной договор на пользование помещениями (объект аренды) в Торговом центре, а также сотрудники Арендатора (продавцы) и лица, уполномоченные Арендатором.

Администрация - уполномоченные представители товарищества собственников «ТЦ Секрет», осуществляющие координацию текущей деятельности Торгового центра.

Подрядчик - лицо, привлекаемое Арендатором для выполнения работ (оказания услуг) в Объекте аренды.

Дирекция - уполномоченные представители ООО «Табак-инвест».

Помещения - помещения и/или определенная площадь в Торговом центре, переданные в аренду или субаренду, именуемые в соответствующих договорах Объект аренды, арендуемая площадь или иным подобным образом.

Правила - настоящие правила торгового центра «Секрет» с приложениями. Правила размещаются на интернет-сайте secret-tc.by и информационном стенде в Торговом центре.

Торговый центр или ТЦ - Торговый центр «Секрет», расположенный по адресу: г. Гомель, ул. Гагарина, д.65.

Иные понятия и определения используются в смысле, указанном в соответствующих договорах аренды.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящие Правила определяют общие правила функционирования и эксплуатации Торгового центра и обязательны к соблюдению собственниками, Дирекцией, Администрацией, Арендаторами, лицами, уполномоченными арендаторами, покупателями, посетителями, операторами, подрядчиками. Настоящие правила направлены, в том числе, на обеспечение соблюдения Арендаторами законодательства Республики Беларусь о защите прав потребителей, а также санитарно-эпидемиологических, противопожарных, природоохранных и иных требований законодательства Республики Беларусь.

Арендатор обязан довести настоящие Правила до сведения подрядчиков и иных привлекаемых лиц и обеспечить их соблюдение.

РЕЖИМ РАБОТЫ И ПОРЯДОК ДОСТУПА НА ТЕРРИТОРИЮ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

2. Торговый центр открыт для посетителей, а Арендаторы обязаны вести свою деятельность в помещениях непрерывно в течение 12 месяцев в году (включая выходные и праздничные дни), 7 дней в неделю.

3. Торговый центр открыт для посетителей с понедельника по воскресенье с 10:00 до 21:00 (далее - Рабочие часы).

4. Доступ представителей Арендаторов в Торговый центр в нерабочие часы допускается только после предварительного письменного согласования с Дирекцией.

5. Изменение режима работы помещения, в том числе его закрытие на любой период в Рабочие часы, допускается только с предварительного письменного согласия Дирекции.

6. С целью проведения санитарно-технических работ Дирекция вправе по своему усмотрению закрывать Торговый центр для посетителей. О сроках закрытия Торгового центра Дирекция своевременно информирует Арендаторов, собственников. Изменение режима работы Торгового центра, в том числе его закрытие, возможно в силу принятия органами власти и органами местного самоуправления соответствующих постановлений и распоряжений, принятия соответствующего решения Дирекцией Торгового центра.

7. В случае общественных волнений, беспорядков или в случае необходимости применения экстренных мер по охране здания Торгового центра и находящихся в нем людей и имущества, а также в случае аварий технического характера Дирекция имеет право ограничить или прекратить доступ в Торговый центр на период действия таких обстоятельств.

8. До начала деятельности в помещении каждый Арендатор обязан назначить лицо, ответственное за содержание помещения и деятельность в нем Арендатора, и сообщить Дирекции фамилию, имя, отчество и доступный круглосуточно телефон такого лица. В случае наступления событий, требующих немедленной реакции либо уведомления Арендатора, Дирекция должна иметь возможность немедленно связаться с таким лицом и довести до его сведения информацию о событиях и/или происшествиях, а также передать указания Дирекции, обязательные к исполнению Арендатором в силу обстоятельств. Отсутствие возможности Дирекции немедленно связаться с таким лицом при возникновении необходимости не может рассматриваться как неуведомление Арендатора или служить иным освобождением арендатора от ответственности в случае его вины в произошедшем.

9. Арендаторы обязаны обеспечивать в Рабочие часы возможность осмотра помещения уполномоченными Дирекцией лицами для проведения профилактического осмотра и ремонта внутренних инженерных коммуникаций. В случае аварийной ситуации доступ в помещение должен обеспечиваться круглосуточно без предварительного предупреждения.

ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ АРЕНДАТОРАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ТОРГОВОМ ЦЕНТРЕ

10. Общие правила:

10.1. Арендуемое помещение должно использоваться Арендатором строго в целях, предусмотренных технической документацией и целями, указанными в договоре аренды.

10.1. Арендаторы обязаны соблюдать законодательство Республики Беларусь о торговле, защите прав потребителей, а также санитарно-эпидемиологические, противопожарные, природоохранные и иные требования законодательства Республики Беларусь.

10.2. Продажа в Торговом центре ритуальных товаров для похоронного ритуала (гробов, венков и корзин траурных, цветов искусственных, тумб, крестов надгробных, др.) допускается только в специализированных павильонах, имеющих отдельный вход с улицы и при условии, если торговля указанными товарами была специально согласована Дирекцией и Товариществом собственников Торгового центра при заключении договора аренды.

10.3. Разгрузка/загрузка, указанных в п.10.2 товаров, допускается только в нерабочие часы Торгового центра через отдельный вход специализированного павильона. Запрещается ввозить, вносить в Торговый центр товары, указанные в п. 10.2, в Рабочие часы, а также через любые входы в Торговый центр, за исключением отдельного входа в специализированный павильон.

10.4. Арендатор обязан довести до сведения посетителей информацию, предусмотренную Правилами осуществления розничной торговли отдельными видами товаров и общественного питания.

10.5. Арендаторы обязаны вежливо и внимательно обращаться с посетителями Торгового центра, предоставлять информацию по их запросам в пределах своей компетенции.

10.6. Арендаторы обязаны самостоятельно получить и своевременно за свой счет поддерживать в силе разрешительную документацию на право осуществления деятельности в помещении.

10.7. Арендаторы обязаны обеспечить наличие у сотрудников (в помещении) медицинских книжек, удостоверений о прохождении обучения мерам противопожарной безопасности, технике безопасности и охране труда, а также иных необходимых документов для осуществления ими коммерческой деятельности.

10.8. Осуществление в помещении деятельности за пределами разрешенного использования в соответствии с договором аренды или целевым назначением помещения запрещается, хотя бы такая деятельность и была разрешена Дирекцией другому арендатору (арендаторам). Арендаторы обязуются принимать меры для того, чтобы помещение постоянно и соответствующим образом снабжалось максимально возможным ассортиментом товаров, было открыто, убиралось и освещалось. Торговое помещение считается открытым для покупателей и посетителей только при условии соблюдения следующих условий и положений:

10.8.1. помещение открыто, освещено (уровень освещенности в помещении Арендатора должен составлять не менее 600 люкс), пол сухой и чистый, входные жалюзи и/или решетки полностью подняты и/или входная дверь полностью открыта, отсутствуют таблички или иные указания на запрет, ограничение или невозможность входа посетителей (как-то: учет, идет уборка, закрыто и т.п.);

10.8.2. в помещении не производится уборка (за исключением необходимой внеплановой уборки для устранения непредвиденных загрязнений, например, в результате случайно разбитых предметов, разлитых жидкостей и т.п.). Данное условие не относится к складским помещениям и помещениям организаций общественного питания;

10.8.3. торговое помещение полностью снабжено товарами для реализации посетителям ТЦ, а также в помещении присутствуют лица (продавцы, консультанты и т.п.), уполномоченные арендатором осуществлять такую реализацию.

10.9. В помещении курение, распитие пива, алкогольной и спиртосодержащей продукции, потребление наркотических средств или психотропных веществ, иных одурманивающих веществ, а также нахождение в помещении сотрудников в состоянии опьянения, под воздействием наркотических средств или психотропных веществ, иных одурманивающих веществ запрещено.

11. Правила оформления витрин, окон, дверей:

11.1. Внешние витрины помещений подлежат согласованию с собственником (арендодателем). Размещенные на витринах плакаты, информационные сообщения о распродажах, новых поступлениях и т.п. должны быть выполнены исключительно типографским способом и предварительно согласованы с Дирекцией. Дирекция вправе обязать арендаторов использовать в оформлении помещений символику и наименование Торгового центра, а также упаковочные материалы (пакеты и т.п.), содержащие такую символику или наименование.

11.2. В случае, если в помещении Арендатора окна выходят на фасад Торгового центра, Арендатор обязан за свой счет обеспечить оклейку стекол тонирующей пленкой с внутренней стороны помещения.

12. Порядок организации рекламно-информационной деятельности:

12.1. Арендаторы вправе использовать наименование Торгового центра в рекламе своих объектов, расположенных в Торговом центре. Арендаторы не вправе изменять наименование и адрес Торгового центра по сравнению с указанным в Правилах, однако вправе добавлять к адресу номер или иное указание на расположение помещения в Торговом центре.

12.2. Арендатор обязан предварительно согласовывать с Дирекцией проведение в помещении любых мероприятий, а также заблаговременно уведомлять Дирекцию о проводимых акциях (скидки, распродажи, проведение рекламных игр и т.п.)

12.3. Маркетинговые исследования и опросы, фото-, кино- и видеосъемка, звуковые записи, сбор информации, проведение промо-акций, распространение любой документации (включая бесплатную раздачу), установка информационных (рекламных) стендов, щитов и иных конструкций в Торговом центре и прилегающей территории без предварительного письменного согласия Дирекции не допускаются. Любые собрания, митинги, пикеты, шествия и демонстрации запрещены.

12.4. Монтаж рекламных конструкций производится Арендатором исключительно в не Рабочее время.

12.5. Дирекция вправе по своему усмотрению без предварительного уведомления Арендодателей, размещать звуковую рекламу внутри всего здания Торгового центра, включая торговые помещения Арендаторов.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

13. Эксплуатация инженерного оборудования осуществляется в соответствии с техническими нормами и правилами эксплуатации такого оборудования.

14. Арендаторы обязаны обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям и оборудованию Торгового центра при проведении профилактических или ремонтных работ, а также проведении монтажных, демонтажных работ по оборудованию, установленному в помещениях.

15. Запрещается использование в помещении дополнительных обогревательных приборов, устройств для приготовления и подогрева пищи (микроволновые печи, электрические чайники, электрические, газовые, спиртовые плитки и т.п.), а также приготовление и прием пищи.

16. В случае обнаружения неисправности или возникновения аварийных ситуаций, связанных с инженерным оборудованием Торгового центра, Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Дирекции. При этом арендатор не имеет права принимать меры к устранению неисправностей или аварийных ситуаций собственными силами, за исключением действий по предотвращению или уменьшению возможного ущерба зданию, находящимся в нем людям и имуществу.

17. В период с 22.00 до 8.00 все помещения Торгового центра должны освещаться только дежурным освещением.

ОБЩИЕ ПЛОЩАДИ

18. Общими площадями признаются лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования.

19. Запрещается складирование, хранение или иное размещение товаров, оборудования и иного имущества Арендаторов, а также мусора на Общих площадях. Временное размещение отдельного оборудования или работников Арендатора на Общих площадях возможно по письменному согласованию с Дирекцией. Не допускается

использование для перемещения по Торговому центру велосипедов, самокатов, роликовых коньков, роликовых досок и иных подобных приспособлений.

20. Допуск в Торговый центр и содержание в нем любых животных запрещены за исключением случаев, согласованных с Дирекцией.

21. Распитие пива, алкогольной и спиртосодержащей продукции, потребление наркотических средств или психотропных веществ, иных одурманивающих веществ, а также нахождение в Торговом центре лиц в состоянии опьянения, под воздействием наркотических средств или психотропных веществ, иных одурманивающих веществ запрещено. Курение разрешается только в специально отведенных и обозначенных для этого местах.

ПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИФТАМИ И ЭСКАЛАТОРАМИ

22. Для эксплуатации и обслуживания лифтов и эскалаторов Дирекция привлекает специализированного оператора.

23. Указания и распоряжения работников этого оператора, данные ими в пределах своих полномочий, обязательны для исполнения всеми лицами, находящимися в Торговом центре.

24. В случае неисправности лифтов и эскалаторов арендаторы обязаны сообщить об этом соответствующему оператору или Дирекции.

УБОРКА, ПОДДЕРЖАНИЕ ЧИСТОТЫ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ТУАЛЕТАМИ И ГИГИЕНИЧЕСКИМИ КОМНАТАМИ

25. Уборка помещений, доставка товаров, а также все иные действия по подготовке, оборудованию помещений, производятся арендаторами с 8.00 до 9.45.

26. Уборка общих площадей Торгового центра производится с 08.00 до 10.00 часов. С 08.00 до 21.00 производится поддержание чистоты и порядка, а в случае необходимости производится текущая уборка.

27. Арендаторы самостоятельно обеспечивают помещения необходимым количеством емкостей для сбора мусора отдельно для пищевых и иных отходов. Мусор, предназначенный для удаления, должен быть герметично упакован в пластиковые мешки. Арендаторам

28. В Торговом центре есть туалеты и гигиенические комнаты. Режим работы туалетов соответствует Рабочим часам. Туалеты и гигиенические комнаты, имеющие самостоятельный вход с улицы, являются платными.

29. Запрещается забор и слив воды для уборки помещений в платных туалетах, а также слив в раковины туалетов пищевых и иных отходов, засоряющих сливы и повреждающих поверхности сантехнического оборудования.

СОБЛЮДЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ ДРУГИХ АРЕНДАТОРОВ И ПОСЕТИТЕЛЕЙ

30. Арендаторы не должны производить или позволять производить любой беспокойный шум, беспокоить других Арендаторов ТЦ посредством игры на музыкальных инструментах, переговорными устройствами, шумом, свистом, пением либо каким-то другим способом. Громкость звука индивидуальных систем озвучивания в помещении арендатора не может превышать 80 децибел.

31. Запрещается использование в помещении (в том числе в его внешнем оформлении) мигающих ламп или иных источников освещения, свет от которых достигает Общих площадей и/или других помещений. Установка световых информационных и рекламных щитов, коробов и т.п. на помещении и на общих площадях возможна только по письменному разрешению Дирекции.

32. Каждый арендатор обязан обеспечить надлежащую организацию своей деятельности в помещении, как-то: иметь достаточное количество продавцов, контрольно-кассовой техники, при необходимости оборудовать места для ожидания посетителей или для

оформления необходимых документов (договоров купли-продажи, гарантийных талонов и т.п.), с тем, чтобы максимально оградить других арендаторов (в том числе соседних) от неудобств, связанных с посещением данного помещения.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ

33. Дирекция, Арендаторы и все лица, находящиеся в Торговом центре, обязаны соблюдать действующее законодательство Республики Беларусь по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

34. Дирекция обеспечивает работу пожарной защиты (сигнализации) Торгового центра, осуществляет разработку необходимых документов в соответствии с действующим законодательством.

35. Арендаторы обязаны соблюдать требования и правила противопожарной безопасности, а также правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок в соответствии с действующим законодательством. В случае срабатывания противопожарной защиты (сигнализации) в помещениях в результате нарушения правил их эксплуатации арендатором, приведение систем противопожарной защиты (сигнализации) в исходное состояние производится за счет Арендатора.

36. Каждый Арендатор обязан самостоятельно обеспечивать порядок и безопасность в помещении и непосредственно вблизи него, в рамках действующего законодательства предотвращать противоправные действия посетителей и покупателей, самостоятельно отвечать за сохранность товаров и иного имущества в помещении, а также немедленно информировать Дирекцию обо всех случаях правонарушений в помещении и на прилегающей к нему территории.

37. Арендаторы, имеющие отдельные входы (в том числе служебные) в Торговый центр через свои помещения, обязаны обеспечить соответствующий настоящим Правилам режим прохода в Торговый центр. Запрещается проход посетителей и покупателей в Торговый центр через служебные входы/выходы, а также проход любых лиц в здание Торгового центра в период с 22.00 до 8.00 Арендатор, имеющий помещение с отдельными входами в Торговый центр, несет полную ответственность за соблюдение Правил и режима работы Торгового центра.

38. Сохранность имущества в каждом помещении обеспечивается Арендатором. Дирекция не несет ответственности за имущество, находящееся в помещении.

39. Арендаторам и их представителям запрещается осуществлять загрузку (выгрузку) товаров и тары по путям, являющимся эвакуационными.

ПОЛЬЗОВАНИЕ ПАРКИНГОМ

40. Паркинг Торгового центра предназначен исключительно для парковки автотранспорта посетителей Торгового центра.

41. Режим работы паркинга: с 9.45 до 21.15. В остальное время паркинг закрыт для въезда. Автомобили, оставленные на паркинге в нерабочее время после 22.00, подлежат эвакуации за счет владельца.

42. Движение автотранспорта на территории автостоянок и парковка автомашин должны производиться строго по утвержденной разметке.

ТРАНСПОРТИРОВКА И ХРАНЕНИЕ ГРУЗОВ

43. Для ввоза в Торговый центр и вывоза из него товаров и иных грузов предназначена разгрузочная зона. Запрещается парковка транспортных средств, используемых для доставки товаров или торгового оборудования Арендаторов, на участках, предназначенных для входа и выхода посетителей, дорогах, подъездных путях, тротуарах и иных пешеходных зонах ТЦ.

44. Запрещается использовать разгрузочную зону для стоянки автомобилей, хранения и складирования товаров и имущества Арендаторов. Стоянка автотранспорта в разгрузочной

зоне, помимо времени погрузки-разгрузки, разрешается не более чем на 30 (тридцать) минут, при этом водитель транспортного средства должен находиться в автомашине или непосредственно рядом с ней в течение всего времени нахождения автотранспортного средства в разгрузочной зоне. При нахождении в разгрузочной зоне автотранспорта сверх установленного времени Дирекция имеет право принудительно эвакуировать транспортное средство с отнесением расходов на счет Арендатора. Дирекция не несет ответственности за имущество в транспортных средствах, оставленных без присмотра в разгрузочной зоне или на прилегающей территории.

45. В разгрузочной зоне запрещается заправка топливом автомобилей или его слив/стравливание из баков, а также мойка, ремонт и техническое обслуживание автотранспорта.

46. Въезд в разгрузочную зону с запасом топлива (кроме имеющегося в бензобаках), а также ввоз любых вредных веществ, химикатов, газов и прочих опасных веществ возможен только по предварительному специальному разрешению Дирекции.

47. Доставка грузов из разгрузочной зоны до помещения осуществляется Арендатором в нерабочие часы.

48. Арендаторы, ввозящие или вывозящие имущество, после завершения работы должны убрать весь упаковочный материал и мусор и произвести уборку на пути.

49. Для перемещения грузов по полу Торгового центра должны использоваться тележки, колеса которых оборудованы резиновыми пневматическими шинами и предохранительными ограждениями. В случае необходимости доставки товаров из складских помещений Торгового центра к помещению в Рабочие часы такая доставка должна производиться силами Арендатора с соблюдением всех правил доставки грузов, установленных Правилами, а также не создавать помех посетителям Торгового центра и другим арендаторам.

50. Каждый арендатор гарантирует, что его поставщики (подрядчики, исполнители, контрагенты) проинформированы о сроках, условиях и ограничениях, касающихся доставки товаров и оборудования в Торговый центр, и что все такие лица официально уведомлены об адресе и месторасположении помещений Арендатора в Торговом центре.

51. Ответственность за повреждения конструкций Торгового центра причиненные арендатором либо его контрагентами несет соответствующий Арендатор.

РАБОТЫ АРЕНДАТОРА В ПОМЕЩЕНИИ

52. Арендатор вправе вносить неконструктивные и внутренние изменения, дополнения и улучшения в помещение только при наличии предварительного письменного согласия собственника силами подрядчиков (исполнителей) предварительно согласованных с собственником. Арендатор после прекращения действия договора аренды не имеет права на получение компенсации за такие изменения, а также за прочие неотделимые улучшения в помещении.

53. Основанием для начала работ в помещении является письменное разрешение собственника на право производства работ в установленные сроки и согласование их проведения с Дирекцией.

54. Разрешение на производство работ Арендатор получает в порядке, установленном собственником, и предоставляет его в Дирекцию для согласования.

55. При проведении работ в помещении Арендатор самостоятельно несет ответственность за соблюдение подрядчиком (подрядчиками) настоящих Правил. Работы в помещении, а также установка оборудования должны производиться исключительно в нерабочее время Торгового центра. Установление иного графика проведения работ в помещениях возможно с письменного согласия Дирекции.

56. В период проведения работ место их проведения должно быть надежно ограждено, ограждение с внешней стороны должно быть чистым, витрины помещений должны быть замаскированы баннерами (макет баннера должен быть предварительно

согласован с Дирекцией). Сроки и порядок проведения всех работ, причиняющих неудобство другим арендаторам и посетителям в Рабочие часы (связанных с повышенным шумом, появлением сильных и/или резких запахов, сварочные работы и т.п.) должны быть предварительно согласованы с Дирекцией.

57. За два дня до намеченного срока окончания работ в помещении Арендатор письменно уведомляет Дирекцию о готовности помещения к приемке с указанием ее даты и времени.

58. Открытие Арендатором Помещения для посетителей производится после подтверждения Дирекцией готовности помещения к началу использования.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

59. Арендатор обязан незамедлительно принимать меры по устранению нарушений настоящих Правил.

60. Неоднократное (два и более раза) или существенное (повлекшее значительный ущерб интересам собственников, других арендаторов, посетителям Торгового центра) нарушение настоящих Правил является основанием для одностороннего отказа Арендодателя от договора аренды.

61. Факт нарушения Правил подтверждается Актом о нарушениях, который составляется представителем арендодателя с привлечением представителя третьего лица.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

62. Распорядительные документы Дирекции (указания, инструкции и т.п.), принятые им во исполнение настоящих Правил, являются обязательными для Арендаторов, лиц, уполномоченных Арендаторами, покупателей и посетителей. Распорядительные документы доводятся до сведения Арендаторов и иных лиц путем размещения на интернет-сайте secret-tc.by и информационном стенде в Торговом центре.

63. Арендаторы вправе представлять Дирекции замечания, пожелания или предложения по содержанию и эксплуатации Торгового центра, а также по исполнению и совершенствованию Правил.

64. За нарушение Правил, Арендаторы несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Ущерб, причиненный нарушением настоящих Правил, подлежит возмещению Арендатором в полном объеме.

65. Настоящие Правила для Арендаторов вступают в силу с момента передачи помещения Арендатору по акту приема-передачи к договору аренды.