

## **PRAVILNIK O UPRAVLJANJU TC JARUNA**

Ovaj Pravilnik o upravljanju Tržnim Centrom Jarun (u nastavku: Pravilnik) propisuje način upravljanja, kućni red, funkcioniranje, promoviranje i razvoj Tržnog Centra Jarun (u nastavku: TC Jarun). Kućni red se određuje radi osiguranja reda i čistoće u tržnom centru, kao i očuvanja cjelokupnog objekta, te zajedničkih dijelova, uređaja i svih zajedničkih instalacija. Zajednički dijelovi i prostori TC Jaruna su svi oni dijelovi i prostori koji su u suvlasništvu svih suvlasnika TC Jaruna sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Suvlasnici su sukladno međuvlasničkim ugovorom od 01.09.2020 definirali način upravljanja TC Jaruna te izabrali Predstavnik suvlasnika.

### **1) PREDMET PRAVILNIKA**

Pravilnik utvrđuje norme ponašanja koje će Predstavnik suvlasnika primjenjivati na cijeli objekt TC Jaruna, a posebno na sve zajedničke dijelove i prostore TC Jaruna, koje će norme morati poštivati svi vlasnici lokala i/ili njihovi zakupnici (u nastavku: Korisnici), kao i zaposlenici Korisnika, te druge osobe koje po bilo kojoj osnovi kod Korisnika obavljaju poslove osobnim radom, zatim poslovni suradnici Korisnika, kao i osobe koje u TC Jarunu povremeno zalaze (u nastavku: Posjetitelji).

### **2) OBAVLJANJE GOSPODARSKE DJELATNOSTI**

1. Uspjeh, prezentacija i cjelokupna slika u javnosti TC Jaruna ovise o imidžu pojedinačnih djelatnosti Korisnika. Stoga je svaki Korisnik obavezan koristiti svoj lokal/poslovni prostor/ured/prodajni punkt brižljivo, održavati ga opskrbljenim i funkcionalnim, a vanjski izgled mora biti na zavidnoj razini i, u skladu s usvojenim normama, kontinuirano održavan, čist i dekoriran.
2. Korisnici se moraju ponašati maksimalno korektno kako u odnosu prema Posjetiteljima i Kupcima, tako i u međusobnim odnosima. Svaki Korisnik mora obavljati svoju registriranu gospodarsku djelatnost tako da time ne prouzroči štetu drugim Korisnicima, izuzev dopuštenih konkurentskih tržišnih aktivnosti među Korisnicima.
3. Korisnici su obavezni usvojiti i poštivati Pravilnikom utvrđene norme ponašanja, koje ni na koji način ne štete imidžu TC Jaruna, već ga naprotiv uz raznovrsne marketinške aktivnosti poboljšavaju.
4. Svaki Korisnik mora koristiti svoj lokal isključivo za obavljanje svoje registrirane gospodarske djelatnosti, tako da poštuje norme koje reguliraju prava drugih Korisnika i trećih osoba, kao i norme koje štite cjelovitost, sigurnost i imidž TC Jaruna.
5. Svaki Korisnik mora svoj lokal prezentirati i održavati ga u dobrostojećem stanju, te obavljati svoju djelatnost sukladno minimalno tehničkim, higijensko-sanitarnim,

zdravstvenim i svim drugim pozitivnim propisima s obzirom na djelatnost koju Korisnik obavlja u lokalima/poslovnim prostorima.

### **3) PRAZNI PROSTORI**

Ako lokal nije u radu, vlasnik, odnosno korisnik prostora dužan je i dalje voditi brigu o lokalima: održavati čistoću lokala iznutra i izvana kao i staklenih površina, ukloniti natpise neaktivnih djelatnosti i drugi reklamni materijal, u slučaju dužeg zatvaranja ili preuređenja zalijepiti staklene plohe neprozirnim materijalima – naljepnice ili papir - tako da isto ne nagrđuje okolne prostore.

### **4) RADNO VRIJEME TC JARUNA**

1. Korisnicima se preporučuje pridržavanje sljedećeg radnog vremena:
  1. Trgovački dio TC Jaruna:
    - a) Ponedjeljak-petak (8:00-20:00h)
    - b) Subotom (8:00-14:00h)
    - c) Nedjelja po izboru
  2. Ugostiteljski dio TC Jaruna:
    - a) Ponedjeljak – Nedjelja (7:00-24:00h)
2. Predstavnik suvlasnika će utvrditi i pravovremeno pismeno obavijestiti Korisnike o eventualnim promjenama i odstupanjima od gore navedenoga radnog vremena.

### **5) UREĐENJE I RENOVIRANJE PROSTORA**

1. U slučaju da postoji potreba za većim intervencijama, građevinskim radovima unutar pojedinih lokala u TC Jarunu, radovi se mogu obaviti isključivo na način i u vrijeme dogovoreno s Predstavnikom suvlasnika.
2. Korisnici se obvezuju da će sve radove vezane uz uređenje lokala obavljati sukladno sigurnosnim mjerama, bez nanošenja štete redovnom funkcioniranju odnosno normalnom radu TC Jaruna.
3. Pripadajuće instalacije i uređaje u lokalima svaki Korisnik mora održavati sukladno pozitivnim i sigurnosnim propisima, osiguravajući o svom trošku detaljne periodične preglede istih.
4. U slučaju potrebe radova na instalacijama, korisnici su dužni od Predstavnika zatražiti dozvolu i prema potrebi angažirati majstore ovlaštene za radove na objektu TC Jarun.
5. U slučaju neophodnih izvanrednih radova održavanja, popravaka, rekonstrukcije ili modernizacije dijelova i prostorija u TC Jarunu namijenjenih zajedničkoj upotrebi, Predstavnik suvlasnika će poduzeti sve mjere kako bi se neophodni izvanredni radovi obavili, tako da može regulirati djelatnost pojedinih Korisnika uz maksimalno smanjenje moguće štete.

## **6) ODRŽAVANJE LOKALA**

1. Korisnici moraju u vrijeme kada je TC Jarun otvoren imati uredne, po mogućnosti osvijetljene izloge, natpise i sve svoje dijelove dostupne i vidljive Posjetiteljima. Ispred lokala nije preporučljivo imati otirače i druge predmete za brisanje cipela, a najstrože je zabranjeno lijepljenje i bušenje istih u pod.
2. Čišćenje lokala preporučuje se obavljati u vrijeme manjeg intenziteta dolaska Posjetitelja kako se ne bi ni na koji način ometalo Posjetitelje i ostale Korisnike, te izbjeglo moguće ozljede zbog mokroga poda. Preporuka je svim Korisnicima da sami prilikom dolaska i odlaska te tijekom radnog vremena posvete pažnju čistoći ispred lokala te eventualne nečistoće sami i otklone ili prema potrebi kontaktiraju Predstavnik suvlasnika.
3. Izlog i svi stakleni dijelovi lokala, kao i ostali elementi vrata i prozora moraju biti uredni i čisti.
4. Korisnici ne mogu koristiti zajedničke dijelove i prostorije objekta kao odlagalište za materijale, otpatke i sl. niti za vrijeme radnog vremena niti po završetku. Svatko unutar svog prostora mora osigurati prostor za otpad tijekom radnog vremena ili ga mora odvojiti u za to predviđene spremnike. U suprotnom Predstavnik suvlasnika je ovlašten odmah isprazniti taj prostor, i to o trošku prekršitelja.

## **7) ZAJEDNIČKI DIJELOVI, PROSTORIJE I DOBRA U TC JARUNU**

1. Korisnicima je strogo zabranjeno zauzimati i koristiti bilo koji zajednički dio, prostorije ili dobro u objektu TC Jaruna bez Ugovora jer su isti namijenjeni zajedničkoj uporabi.
2. U zajedničkim dijelovima i prostorijama TC Jaruna nije dopušteno ostavljati bilo kakav materijal, izlagati svoje proizvode i robu, postavljati reklamne punktove ili obavljati bilo koje druge promotivne aktivnosti bez pismenog odobrenja Predstavnik suvlasnika.
3. Ugostiteljske terase trebaju biti postavljene na mjestima i površinama prema ugovoru o zakupu s TC Jarun, a za svaku terasu treba biti priložena shema o kvadraturi i/ili broju stolova površine na koju se postavlja. Strogo se zabranjuje postavljanje istih bez ugovora i van predviđene površine. Također je zabranjeno postavljanje fiksne terase i raznih tepiha bez odobrenja Predstavnik suvlasnika.
4. Zabranjeno je pušenje u cijelom zatvorenom dijelu TC Jaruna kako u prizemlju tako i na 1. (prvom) i 2. (drugom) katu sukladno svim važećim pozitivnim propisima, osim u ugostiteljskim objektima, i to u onima u kojima postoji vidljiva oznaka da je dozvoljeno pušenje.
5. Zabranjeno je zadržavanje na stepenicama i konzumacija alkohola u svim zajedničkim prostorijama i prostorima TC Jaruna, osim onima koji su u funkciji ugostiteljskih objekata.

6. Korisnici moraju voditi računa da glazba koju puštaju unutar svojih lokala ne ometa ostale Korisnike. TC Jarun ima pravo postaviti i održavati razglas u zajedničkim dijelovima vodeći računa o ugodnosti kupnje i boravka na objektu. Isti može dati na upravljanje trećoj osobi.
7. Zabranjuje se vožnja prometnim sredstvima unutar TC Jarun kao što su bicikli, skuteri, romobili i sva ostala vozila koja svojom brzinom i veličinom ugrožavaju sigurnost ostalih korisnika TC Jarun. Zabranjuje se i ostavljanje i vezanje bicikla u zajedničkim prostorijama TC Jarun (hodnici, stepeništa...).
8. Svi Korisnici prostora dužni su kondenzat iz klima uređaja sprovesti u vlastite prostore tako da se ne narušava i onečišćuje izgled TC Jaruna.
9. Zabranjeno je vezane kućnih ljubimaca u zajedničkim prostorima osim na za to predviđenim punktovima.

## **8) ZBRINJAVANJE OTPADA**

1. Odlaganje otpada se vrši u za to predviđeni i označeni prostor na sjeverno-istočnom dijelu (Kontejneri označeni natpisom: Za suvlasnike TC Jaruna). Isključivo koristiti kontejnere prema njihovoj namjeni za razvrstani otpad (papir, plastika, staklo, biootpad).

## **9) UTOVAR, ISTOVAR I DOSTAVA ROBE**

1. Preporuka je da se vozila namijenjena za utovar, istovar i dostave robe za TC Jarun koriste sjevernim prilazom TC Jarunu (posebno istaknutim parkirnim mjestima za dostavu robe). Preporuka je da se radnje utovara, istovara i dostave robe obavljaju u rano jutarnjim ili kasno popodnevnim satima kada je broj Posjetitelja smanjen.
2. Za vrijeme utovara, istovara ili dostave robe uvijek mora biti omogućeno slobodno kretanje u pješačkoj zoni, kretanje vozilima i kretanje na području namijenjenom za kolica, a slobodna moraju biti i područja u kojima se nalaze sigurnosni i protupožarni sustavi. Nakon završetka utovara, istovara ili dostave robe područja u kojima je radnja obavljena moraju odmah biti očišćena od eventualnih škart robe ili otpadaka. Utovar, istovar ili dostava robe mora se obavljati s punom pažnjom prema TC Jarunu i njegovoj opremi, a osobito je bitno da se za svako pomicanje robe u zajedničkim dijelovima i prostorijama TC Jaruna koriste prikladni strojevi i oprema kako ne bi došlo do oštećenja podova, zidova i ostalih zajedničkih površina.
3. Korisnici moraju upoznati i zahtijevati pridržavanje svih gore navedenih normi o utovaru, istovaru i dostave robe sve svoje dobavljače i isporučioce robe, jer su osobno odgovorni za njihovo ponašanje i postupke, što znači i za eventualne štete nastale uslijed nepridržavanja odnosno kršenja istih normi.
4. Dostava robe putem lifta u objektu TC Jaruna za I. i II. Kat dozvoljena je tako da se ne premašuje dopuštena nosivost lifta. U slučaju prijevoza robe koja može oštetiti lift, istu je potrebno zaštititi prije unošenja u lift. U slučaju oštećenja sve troškove snosi osoba

koja je rukovodila predmetima i Korisnik koji je uslugu naručio.

## **10) NATPISI I OSTALA INFORMATIVNA SREDSTVA**

1. Preporuka je da svi Korisnici koriste ime i znak TC Jaruna u svom reklamnom materijalu bilo kojeg tipa, kada se isti reklamni materijal odnosi specificirano na lokal/poslovni prostor smještenog unutar TC Jaruna.
2. Korisnicima nije dozvoljeno, osim reklamnog natpisa na lokalu i ispred lokala, bilo kakvo oglašavanje, reklamiranje ili stavljanja natpisa na pročelje objekta ili u zajedničkim dijelovima i prostorijama bez pismenog odobrenja Predstavnik suvlasnika.
3. Preporuka je svim suvlasnicima i zakupcima da se registriraju na web stranicu TC Jarun kao korisnici te tako prate informacije i aktivnosti vezane za rad TC Jarun te da se ondje oglašavaju.
4. Svi prostori potencijalni za oglašavanje na zajedničkim prostorima komercijalne su namjene, a lokacije i cijene određuje Predstavnik suvlasnika.

## **11) MJERE SIGURNOSTI**

1. Radi osiguranja maksimalne sigurnosti za zaposlenike/osoblja, objekta, opreme i djelatnosti unutar TC Jaruna, Korisnici se obvezuju osobno i sa svojim zaposlenicima/osobljem pridržavati se pravila i mjera sigurnosti koje je utvrdio zakonodavac i Predstavnik suvlasnika i to:
  - sigurnosne izlaze/koridori (izlazi u slučaju opasnosti) moraju uvijek biti slobodni od osoba i stvari
  - područja koja sadrže protupožarne koridore moraju uvijek biti slobodni od osoba i stvari
  - da svi zajednički dijelovi i prostorije TC Jaruna moraju uvijek biti slobodni od suvišnih predmeta kako bi se osigurala brza intervencija u slučaju opasnosti;
  - da otpad ne smije sadržavati zatvorene predmete ili korozivne i zapaljive tvari;
  - da samo osobe, društva ili ustanove ovlaštene od strane Predstavnik suvlasnika mogu obavljati intervencije na zajedničkim instalacijama i uređajima;
  - da se u lokalima ne smiju držati opasni ili visoko zapaljivi materijali.
2. Korisnici moraju prijaviti Predstavniku suvlasnika svaku otkrivenu nepravilnost na zajedničkim instalacijama i uređajima, kao i bilo koju drugu nepravilnost i kvar koji bi zahtijevao hitnu intervenciju.

## **12) NADZOR TC JARUNA**

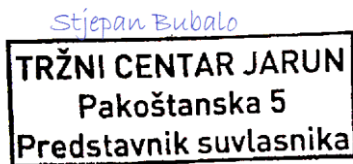
1. Predstavnik suvlasnika je ovlašten uspostaviti sustav videonadzora i angažirati čuvarsku službu za provođenje normi ponašanja na cijelom TC Jarunu a posebno na zajedničkom dijelu i prostorima. Svaki suvlasnik može postaviti videonadzor

isključivo u svom lokalu i pokrivajući ulazni prostor svog lokala i nije dozvoljeno postavljanje videonadzora u zajedničkim prostorima bez suglasnosti s Predstavnikom suvlasnika no i u tom slučaju moraju se poštovati sve zakonske odredbe.

### **13) SANKCIJE ZA NEPRIDRŽAVANJE PRAVILNIKA**

1. Svi Korisnici obvezni su se pridržavati svih normi ponašanja iz ovoga Pravilnika
2. Predstavnik suvlasnika je ovlašten sukladno međuvlasničkom ugovoru od 01.09.2020 kao i odluke suvlasničkog odbora u cijelosti provesti sve točke ovoga Pravilnika  
Nepridržavanje Pravilnika od strane Korisnika može u konačnici dovesti do prekršajne ili čak kaznene odgovornosti Prekršitelja (dovođenja u opasnosti živote i imovine)
3. U slučaju nepridržavanja pravilnika od strane Korisnika, a posebno za grubo kršenje istih, Predstavnik suvlasnika je ovlašten spriječiti sva nepoželjna ponašanja tako da u ime suvlasnika alarmira nadležne službe (Policiju, Vatrogasce, Državni inspektorat), te da u interesu funkcioniranja TC Jaruna podnosi tužbe i privremene mjere.
4. U konačnici kao krajnja mjera, Predstavnik suvlasnika je ovlašten pokrenuti protiv grubih Prekršitelja i postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice pred nadležnim sudom.

U Zagrebu, 04.05.2021. godine



---

Predstavnik suvlasnika Stjepan Bubalo

