

HÁZIRENDJE

1. A HÁZIREND CÉLJA, A TULAJDONOS

1.1. A Házirend célja

Jelen házirend (továbbiakban: **Házirend**) célja, hogy meghatározza az alábbi telephely rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló alapvető szabályokat, követelményeket

Cím	HRSZ	Telephely neve
1173 Budapest, Strázsahegyi Dűlő 7.	138214/35,138214/34,138214/36	Cégek háza telep
1173 Budapest Összekötő u. 2-4.	138214/13,138214/10,138214/11	Iparosok Háza telep
1173 Budapest, Összekötő u. 6.	138214/8,138214/9	EGE telep
1173 Budapest Összekötő u. 8-10.	138214/5,138214/6	Keverő telep

(továbbiakban: **Telephely**).

1.2. A Tulajdonos:

A Telephely üzemeltetését, és a jelen házirend alapján az Tulajdonost megillető jogokat és kötelezettségeket az

PI LOGISZTIKA Korlátolt Felelősségű Társaság látja el /a továbbiakban: **Tulajdonos**/.

Székhelye: 1173 Budapest, Összekötő utca 2.

Cégjegyzékszám: 01-09-295118

Cégjegyzésre jogosult vezetője: Hayon Ronen ügyvezető

Telefon: +36 1 808 9000

E-mail: info@piinvest.eu

1.3. A Házirend használata

Jelen Házirend elválaszthatatlan része a Telephelyen lévő egyes helyiségekre vonatkozóan kötött bérleti- vagy más hasznosítási szerződéseknek. A Telephely bérlőinek kötelessége, hogy a jelen Házirend szabályait megismertessék mindazon munkavállalóikkal, egyéb szerződéses jogviszonyban álló alkalmazottaikkal, illetve üzleti partnereikkel, vendégeikkel, akik a Telephelyen tartózkodnak, a Telephelyet használják.

2. A HÁZIREND IDŐBELI HATÁLYA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A Házirendet az Tulajdonos a hatálybalépésétől kezdődő határozatlan időre alkotja meg, és jogosult azt módosítani. A módosításról az Tulajdonos a weboldalán történő közzététellel értesíti a Házirend hatálya alá tartozó személyeket.

3. A HÁZIREND TERÜLETI HATÁLYA

3.1. A Házirend területi hatálya

A Házirend területi hatálya kiterjed a Telephely teljes területére, valamennyi helyiségre és szerkezetére, így különösen a raktár- és iroda helyiségek területére, a közlekedőkre, bármely más rendeltetésű helyiségre (pl. raktár, rakodó rámpa, előterek, szociális blokkok, stb.), valamint Telephelyen levő parkolókra és utakra.

3.2. Jelen Házirend tekintetében:

Bérlemény: ahol a Házirend a „bérlemény” kifejezést használja, ott a bérleti- vagy egyéb hasznosítási szerződés alapján a bérlő/használó külön használatában álló helyiségeket és azok területét kell érteni. A bérelt területet vagy területeket úgy kell érteni, illetve értelmezni, hogy az / azok magában foglalják az adott bérlemény összes területét, azaz tartalmazza a bérlemény külső falainak területét is, azok külső határáig. A bérlet területét, a bérleti szerződéshez csatolt bérelt területek mérése, valamint a bérleményről csatolt és a felek által aláírt rajz szerint kell értelmezni.

Közös terület: jelenti a Telephely azon területét, amely nem minősül Bérleménynek. Ilyen közös terület általában a gépkocsi és gyalogos utak, járdák, közlekedők, átjárók, folyosók, udvarok, kertek, kertrészek, egyéb Bérleménynek nem minősülő területek.

4. A HÁZIREND SZEMÉLYI HATÁLYA

A Házirend betartása kötelező a Telephelyet állandó vagy ideiglenes jelleggel használó valamennyi személyre, így különösen a Telephely valamennyi bérlőjére, használójára, a bérlők munkavállalóira vagy egyéb jogviszonyban foglalkoztatott alkalmazottakra, szerződéses partnereire, megbízottaira, vendégeire. A Bérlők, Használók kötelesek a Telephely biztonsága és állagának megóvása érdekében a fenti személyeket tájékoztatni a Telephely használatára vonatkozó, a jelen Házirendben foglalt szabályokról.

Bérlő: A Házirendben a „bérlő” kifejezés alatt a Telephelyen lévő bérlemények bérlői értendők. Ha egy bérleményt több személy bérel, akkor a bérlő kifejezés alatt az adott bérlemény valamennyi bérlőjét kell érteni. Ha a Házirend a bérlő részére jogosultságot állapít meg, az ilyen jog csak azon bérlőket illeti meg, akik érvényes jogcím alapján, jogszerűen birtokolják az általuk bérelt bérleményt.

Használó: jelen Házirend tekintetében „használó”-nak minősül mindazon személy, aki a Telephelyet, annak bármely részét, állandó vagy ideiglenes jelleggel használja, azon bármilyen tevékenységet végez. Használónak minősül különösen a bérlő, a bérlő munkavállalói vagy egyéb jogviszonyban foglalkoztatott alkalmazottai, szerződéses partnerei, megbízottai, vendégei.

5. MAGATARTÁSI SZABÁLYOK

5.1. Általános elvek: a Telephely használói számára szükséges a társadalmilag elvárható és a Telephely rendeltetésének megfelelő magatartási szabályok rögzítése, amely nemcsak a Telephely rendes üzemelését hivatott elősegíteni, de biztosítani kell a törvényeknek, a közbiztonságnak, a közegészségnek, és a társadalmilag elfogadott szokásoknak megfelelő

rendet. Minden munkavállaló magatartásáért a munkáltatója tartozik felelősséggel, különös tekintettel, de nem kizárólagosan, az alábbi pontok szerint.

5.2. A Telephely egész területén **TILOS**:

- a) dohányozni, kivéve a dohányzásra kijelölt helyeken;
- b) alkoholt fogyasztani vagy alkoholt annak a Telephelyen belüli elfogyasztása céljából behozni, illetve annak hatása alatt a Telephely területére belépni;
- c) kábítószer birtokolni, terjeszteni, fogyasztani vagy annak hatása alatt a Telephely területére belépni;
- d) közerkölcsöt sértő magatartást tanúsítani, közerkölcsöt sértő tárgyakat behozni;
- e) élő állatot behozni, kivéve a vakvezető kutyákat és az állatszállító ketrecben elhelyezett állatokat, valamint a hatósági (rendőrség, vám- és pénzügyőrség, katasztrófavédelem, stb.) nyomkereső kutyáit;
- f) lőfegyvert, vagy azzal összetéveszhető tárgyat, valamint minden olyan eszközt a Telephely területére behozni, melyek nyilvános helyen való birtoklását tiltja a közbiztonságra különösen veszélyes eszközökről szóló 175/2003. (X. 28.) Kormányrendelet;
- g) engedély nélkül kereskedelmi, ipari tevékenységet végezni;
- h) engedély nélkül ügynöki tevékenységet folytatni;
- i) engedély nélkül szórólapot terjeszteni, vagy a Telephely falaira, járdáira, útjaira, egyéb felületeire plakátot ragasztani;
- j) engedély nélkül nyilvános szerencsejátékot szervezni, folytatni, játszani;
- k) politikai, vagy hasonló jellegű rendezvényt tartani, röplapot terjeszteni, ilyen jelleggel agitálni;
- l) kizárólag vallási célú rendezvényt tartani, röplapot terjeszteni, ilyen jelleggel agitálni;
- m) bármely olyan magatartást kifejezni, amely másokban megbotránkozást, riadalmat kelthet;
- n) kereskedelmi céllal, hivatásosként, megbízásból, a Telephely engedélye nélkül fényképezni, videózni;
- o) 14 év alatti gyermeknek szülői, illetve felnőtt személy felügyelete nélkül tartózkodni;
- p) az arra kijelölt helyektől eltérő helyeken bármilyen árut, gépjárművet, ingóságot elhelyezni, illetve tárolni.

5.3. **Az Tulajdonos jogosult** a jelen Házirendben előírt szabályokat betartatni. A rendeltetésszerű használatot az Tulajdonos – a használók indokolatlan zavarása nélkül – rendszeresen jogosult ellenőrizni. A Tulajdonos a rendeltetésszerű használat ellenőrzése és vagyonbiztonsági céllal jogosult a Telephely egész területén kamera rendszert kiépíteni és üzemeltetni.

5.4. **A használók kötelessége:** A használók mind a közös területeket, mind a bérleményeket kötelesek a Telephely színvonalának megfelelő módon rendeltetésszerűen használni, és kötelesek a Telephely bármely részének nem rendeltetésszerű használatának megakadályozása érdekében minden, ésszerűen elvárható intézkedést megtenni (pl. rongálás megakadályozása, kár, rongálás azonnali bejelentése, stb.). Ezen követelmény érvényesítése érdekében a használók kötelesek a hatályos jogszabályokban, a jelen Házirendben rögzített előírásokat betartani, és az Tulajdonos munkáját elősegíteni, vele hatékonyan együttműködni. **A bérlők kötelessége:** a fentiekben túl a bérlő (valamint az

adott bérlő bérleményének a használója) a bérleménye használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, mellyel más bérlemények, vagy a közös területek rendeltetésszerű használatát akadályozná. Minden bérlő, használó köteles tiszteletben tartani a más bérlemények bérlőit, használóit védő szomszédjogokat. A bérlők kötelesek gondoskodni a hó eltakarításáról a Telephely azon területein, ahol nincs az Tulajdonos által végzett gépi hó eltakarítás.

A hó eltakarítási útvonalakat a jelen házirend melléklete tartalmazza.

- 5.5. A közös területek rendeltetészerű és nem rendeltetészerű használata:** A közös területeket, azok berendezéseit kizárólag eredeti rendeltetésük szerint szabad használni. A bérlő által végzett rendeltetésellenes használatból származó károk helyreállítási költségeit a bérlő köteles viselni. Ha olyan használó okoz kárt a nem rendeltetészerű használat, aki nem minősül bérlőnek, akkor a helyreállítási költségeket a károkozóval egyetemlegesen azon bérlő is köteles viselni, amelyiknek a kárt okozó használó a munkavállalója, egyéb szerződéses jogviszonyban álló alkalmazottja, üzleti partnere, vendége. Rendeltetésellenes használat esetén az Tulajdonos jogosult az adott bérlőt felszólítani az ilyen magatartás azonnali befejezésére és az ilyen használatból való jövőbeni tartózkodásra. Ha a használó a nem rendeltetészerű használatból kárt okoz a Telephelyben, akkor a jelen pont szerint meghatározott bérlő köteles a kárt megtéríteni.
- 5.6.** A közös használatú helyiségekben találBud
- 5.7. Főbb kötelezettségsgzegések:** a rendeltetészerű használatot sértő magatartások különösen az alábbiak:
- munkavégzési rend, munkavédelmi előírások megsértése;
 - dohányzási tilalom megsértése;
 - tevékenységi tilalmak megszegése;
 - higiéniai szabályok megsértése;
 - takarítással, hulladékkezeléssel (különösen a veszélyes hulladékkal) kapcsolatos szabályok megsértése;
 - a hang- és zajszabályok ismételt megsértése;
 - nyilvánvalóan hanyag/gondatlan kezelésből adódó dugulás, szennyvízelöntés okozása;
 - alapvető magatartási szabályok ismételt megsértése;
 - reklámszabályok megsértése;
 - rendeltetészerű használatra vonatkozó szabályok megszegése;
 - biztosításkötési kötelezettség elmulasztása;
 - tűzvédelemmel kapcsolatos kötelezettségek megsértése (minden tűzveszélyes munkavégzést kötelező előzetesen egyeztetni az Tulajdonossal!)
 - közüzemi szolgáltatások illegális igénybevétele.

Kötelezettségsgzegés továbbá a fentiekben fel nem sorolt, bármely olyan tevékenység vagy mulasztás, amely a jelen Házirendnek a rendelkezéseibe ütközik, s amely a Telephely többi használójának méltányos érdekeit jelentős mértékben sérti, vagy veszélyezteti, így különösen, ha ezáltal valamely bérlemény rendeltetészerű használata tartósan, vagy nagymértékben korlátozottá, vagy lehetetlenné válik.

A használókat a fenti kötelezettségsgzegések bármelyike esetén kártérítési felelősség terheli, ha tevékenységükkel másnak kárt okoztak.

A nemdohányzók védelmével kapcsolatos szabályok megszegéséért az ellenőrző hatóságok eljárása során az adott bérlemény bérlőjét és használóját egyetemleges felelősség terheli.

6. A TELEPHELYRE TÖRTÉNŐ KI- ÉS BELÉPÉS KÖZLEKEDÉSI SZABÁLYAI

6.1. A telephely nyitva tartása

A telephelyek 24 órában megközelíthetőek, elérhetőek. A telephelyek kapui zárási-nyitási protokoll szerint működnek. A kapukat a Bérlők telefonos kapumozgatási rendszerrel tudják működtetni.

A kapuk zárási-nyitási protokollja

Nyári hétköznapokon	kapuk zárása: 20:00 – 06:00 között
Téli hétköznapokon	kapuk zárása: 18:00 – 06:00 között
Hétfőként	a kapuk egységesen zárva vannak

- 6.2. A Telephelyen található bérleményeket és közös területeket a használók a vonatkozó bérleti szerződés és a jelen Házirend előírásai szerint vehetik igénybe azzal, hogy kötelesek azokat rendeltetészerűen használni. A Telephely közös területén bármilyen ingóságot, gépjárművet tárolni kizárólag a vonatkozó bérleti szerződés alapján, annak rendelkezéseinek megfelelően, vagy az Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet.
- 6.3. A Telephelyen az Tulajdonos minden bérlő részére, amennyiben ezt a bérleti szerződés tartalmazza, biztosít kijelölt parkolóhelyet. A használók kizárólag ezen parkolóhelyeket jogosultak úgy használni, hogy az a többi bérlő tevékenységét ne zavarja.
- 6.4. Az Tulajdonos – a felszólítása eredménytelensége esetén – jogosult elszállíttatni a tulajdonos, járműtulajdonos veszélyére és költségére azon járműveket, egyéb ingóságokat amelyek nem a kijelölt helyen kerültek elhelyezésre. Az Tulajdonos külön felszólítás nélkül jogosult a járműforgalmat akadályozó vagy veszélyeztető módon parkoló, vagy a folyamatos rakodást akadályozó járműveket, egyéb ingóságokat elszállíttatni a tulajdonos veszélyére és költségére. Ha a járműtulajdonos olyan használó, aki nem minősül bérlőnek, akkor a jármű elszállításával kapcsolatos költség- és veszélyviselés a járműtulajdonossal egyetemleges terhelő azon bérlőt is, akinek a járműtulajdonos használó a munkavállalója, egyéb szerződéses jogviszonyban álló alkalmazottja, üzleti partnere, vagy vendége.
- 6.5. A Telephelyen a KRESZ (1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet a közúti közlekedés szabályairól) szabályai az érvényesek.
- 6.6. Az Tulajdonos olyan közlekedési rendet alakít ki és tart fenn, amely a használók gyors és biztonságos közlekedését biztosítja. Ennek érdekében jogosult a közforgalom részére megnyitott magánutakon a KRESZ előírásaival összhangban lezárásokat, tereléseket alkalmazni.

- 6.7. Bérlok kötelesek a tűzvédelmi szabályokat betartani és betartatni, a katasztrófavédelmi felvonulási útvonalakat, valamint a hulladékszállítási útvonalakat szabadon hagyni. Mindezek megsértéséből eredő károk, hatósági díjak viselésére Bérlok kötelesek.

7. ÁRUSZÁLLÍTÁS

- 7.1. **Az áruszállítás általános szabályai:** az áruszállítónak ügyelnie kell arra, hogy a mozgatott áru súlya, vagy az árumozgatásra alkalmazott kerekes vagy egyéb eszköz a burkolatokban, egyéb berendezésekben kárt ne okozzon. A Telephelyben vagy más bérlő tulajdonában okozott károkért az áruszállító teljes körű kárfelelősséggel tartozik. A használt áruszállítási eszközök biztonságtechnikai előírásainak betartásáért (pl. terhelhetőség) szintén az áruszállítást végző felel. A bérlok kötelesek az áruszállítást megelőzően az áruszállítókat tájékoztatni a fenti szabályokról.
- 7.2. **A bérlok felelőssége:** az áruszállítással okozott károkért az áruszállítás érintett bérlő a károkozóval egyetemlegesen köteles helytállni. Ezen bérlői felelősségre tekintettel az Tulajdonos jogosult a kártérítési igényét a bérlő által megfizetett óvadékból kielégíteni.

8. A TELEPHELY BIZTONSÁGA

- 8.1. Az Tulajdonos a Telephelyen kizárólag a főkapunál portaszolgálatot biztosít a jelen Házirendben foglaltak szerint.
- 8.2. **Portaszolgálat:** a Telephelyen 0-24 óras portaszolgálat működik, melynek célja az illetéktelen személyeknek a Telephelyre történő belépésének a megakadályozása. A portaszolgálat feladata emellett az észlelt jogszerűtlen cselekményekkel, történésekkel kapcsolatos bejelentések fogadása, bekövetkezésük esetén az illetékes személyek, hatóságok értesítése.
- 8.3. A használók által a **közös területeken** elhelyezett bármely áruval, ingósággal, gépjárművel kapcsolatosan keletkezett károkért, költségekért az Tulajdonos semmilyen felelősséget nem vállal.
- 8.4. **Tűz esetére szóló kötelezettségek:** amennyiben a bérleményben tűz keletkezik, a bérlő köteles gondoskodni a közműcsapok azonnali lezárásáról, az illetékes hatóságokat értesíteni, a főcsapok lezárása érdekében pedig késedelem nélkül köteles értesíteni az Tulajdonost.
- 8.5. Az Tulajdonos nem biztosítja a Telephely őrzésvédelmét, a Telephelyen őrszolgálat nem működik.

9. MŰSZAKI SZABÁLYZAT, ÜZEMELTETÉS

- 9.1. **Bérlemény átalakítása**

A bérlők (használók) a bérleményekben bármilyen átalakítási, építési munkát kizárólag a vonatkozó szerződéses rendelkezések betartása mellett, a szükséges engedélyek birtokában végezhetnek.

Amennyiben az átalakítási, építési munkák érintik a közös területeket, vagy a Telephelyen található épületek szerkezetét, akkor ahhoz az Tulajdonos előzetes írásbeli engedélye szükséges.

Az engedélyezéshez olyan építési engedélyezési szintű tervdokumentáció (építész; fűtés-hűtés; szellőzés; víz-csatorna) szükséges, amely megfelel az érvényben lévő magyar jogszabályi előírásoknak, szabványoknak, valamint a magas szintű műszaki és esztétikai követelményeknek.

Kizárólag szabványos, a magyarországi üzembe helyezésre való alkalmasságot is igazoló tanúsítvánnyal, vagy annak megfelelő dokumentációval rendelkező gépészeti, elektromos- illetve gázüzemű berendezések szerelhetők be.

A kivitelezés során az Tulajdonos - az általa kijelölt személy útján - jogosult mind munkabiztonsági, mind műszaki ellenőri szempontból a munkavégzés ellenőrzésére.

9.2. Munkavégzés

A Telephely közös területén minden munkavégzési tevékenységhez az Tulajdonos előzetes írásbeli engedélye szükséges. Az Tulajdonos előzetes írásbeli engedélye nélkül a Telephely közös területén szigorúan tilos bármilyen munkavégzés.

Az engedély egy-egy példányát a munkavégzés helyszínén kell tartani. Az engedély kizárólag a munkavégzés helyszínénél szolgáló közös területen való tartózkodásra jogosítja a felsorolt munkavégzőket a feltüntetett időpontokban, illetve az engedélyen megjelölt bejáratról, parkolótól a helyszínre vezető legrövidebb útvonalon be- és kiszállításra.

A munkavégzés engedélyezett feltételeinek (munkavégzés helyszíne, időtartama, munkavégzők, beszállított gépek, anyagok, szállítási és mozgási útvonal, stb.) betartását az Tulajdonos - az általa kijelölt személy útján - jogosult bármikor ellenőrizni, azok bármelyikének megszegése esetén a munkavégzést azonnali hatállyal felfüggesztetni, indokolt esetben az áramszolgáltatást kikapcsolni.

A munkavégzőt kárfelelősség terheli minden olyan kárért, melyet a munkavégzés során szándékosan vagy gondatlanságból okoz a munka helyszínén, közös területeken vagy berendezésekben, illetve más, a munkavégzéssel nem érintett területen. Amennyiben a munkavégző nem minősül bérlőnek, akkor a kivitelezéssel okozott károkért a károkozóval egyetemlegesen felel azon bérlő is, amelyiknek a károkozó a munkavállalója, egyéb szerződéses jogviszonyban álló alkalmazottja, üzleti partnere, vendége.

9.3. Üzemeltetés

Az Tulajdonos által megbízott Üzemeltető a Telephely műszaki működtetésével kapcsolatosan az alábbi feladatokat látja el:

- a) amennyiben ezt a bérleti szerződés rögzíti, közös területek épületgépészeti rendszerének üzemeltetése és karbantartása, így víz, csatorna, gáz, villamos energia központi biztosítása, központi hűtő-fűtő berendezések, légttechnikai rendszer üzemeltetése, amely nem foglalja magába az egyes bérlemények előbbieken felsorolt rendszerekhez csatlakozó mért vagy méretlen egyedi berendezéseinek, fogyasztóinak üzemeltetését, karbantartását;
- b) központi villamos berendezések, villámhárító, transzformátor alállomások, elosztók és alelosztók, kapcsoló-berendezések üzemeltetése és karbantartása;
- c) a Telephely közös területeihez és közvetlen környezetéhez kapcsolódó kertészeti tevékenység (fűnyírás, zöld hulladék kezelése, gyomirtás);
- d) a közös területeken a jégmentesítés, és gépi hó eltakarítás.

10. A TELEPHELY TISZTASÁGA

10.1. Az Tulajdonos feladatai

Az Tulajdonos köteles a Telephely közös területeinek a tisztaságát az időjárás viszonyoknak megfelelően biztosítani.

10.2. A bérlők, használók kötelességei

A bérlő köteles a Telephely közös területeit úgy használni, hogy annak tisztasága fennmaradjon.

A Telephely területére kizárólag a rendeltetésszerű működtetéshez szükséges eszközök, tárgyak és anyagok vihetők be. Az áruszállítást oly módon kell végezni, hogy kizárható legyen a szállítási útvonal szennyeződése.

Amennyiben a bérlő a Telephely Közös területen az Tulajdonos előzetes írásbeli engedélye nélkül ingóságokat tárol, úgy az Tulajdonos írásbeli (postán vagy emailen küldött) felszólítása alapján köteles azokat haladéktalanul a felszólítás átvételkor elszállítani. Abban az esetben, ha a bérlő nem tesz eleget az Tulajdonos felszólításának, úgy az Tulajdonos részére a felszólítás átvételét követő naptól napi 5,000,- Ft azaz ötezer forint használati díj megfizetésére köteles mindaddig, míg az ingóságokat nem szállítja el.

10.3. Hulladékkezelés

Az Tulajdonos a Telephelyen található „Cégek Háza” területén levő irodákban keletkező irodai hulladék összegyűjtését és elszállítását biztosítja.

Minden bérlő köteles a tevékenysége által keletkezett hulladékot elszállíttatni. A bérlőknek, használóknak külön figyelmet kell arra fordítani, hogy a hulladékgyűjtő helyekre való szemétszállítás közben a közös területen sem hulladékdarabok, sem pedig hulladékra utaló nyomok nem keletkezhetnek, maradhatnak.

Minden bérlő, használó köteles a tevékenységéhez kapcsolódó veszélyes- és ipari hulladékot azok elszállításáig a jogszabályi előírásoknak megfelelően tárolni, és azok elszállításáról az arra feljogosított személy útján jogszabályi előírások szerint gondoskodni.

A hulladék kezelésével és szállításával kapcsolatos hatósági előírásokat valamennyi használó köteles betartani.

10.4. A veszélyes hulladék, ipari hulladék kezelése

A veszélyes hulladékokat és az ipari hulladékokat a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelően a bérlők gyűjtik és tárolják azok elszállításáig. Szállításukat közvetlenül a bérlemények területéről végzik a bérlők megbízása alapján, a bérlők költségviselése mellett.

10.5. A rovarok és rágcsálók elszaporodásának a megakadályozása

A Telephely tisztaságának, higiéniai rendjének fenntartása érdekében valamennyi bérlő úgy köteles a raktározást, takarítást, valamint a hulladékkezelését végezni, hogy az ne segítse elő a rovarok, rágcsálók előfordulását és elszaporodását.

10.6. Környezetvédelem, környezetszennyezés

A használók kötelesek a Telephely használata során betartani és betartatni a vonatkozó hatályos környezetvédelmi előírásokat. Ezen kötelezettség megsértéséből eredő valamennyi kárt, költséget a használó az érintett bérlővel egyetemlegesen köteles viselni.

Az Tulajdonos az eljáró hatóságok felhívására köteles kiadni azon bérlő, használó adatait, amely megsértette a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat, amely adatok kiadásához a bérlők hozzájárulnak.

Amennyiben a jogi szabályozás vagy szerződéses kötelezettség következtében a vonatkozó környezetvédelmi előírások megsértése miatt megállapított kártérítés, díj, bírság, költségtérítés, késedelmi kamat stb. közvetlenül a Telephely tulajdonosát, vagy az Tulajdonost terhelné, úgy mind a Telephely tulajdonosa, mind az Tulajdonos jogosult azt a jogsértő bérlő, használóra áthárítani, és annak megfizetését követelni. Ez esetben a jogsértő bérlő, használó a fizetési kötelezettségét az erről szóló felszólítás, értékesítés kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül köteles teljesíteni.

Sem a Telephely tulajdonosa, sem az Tulajdonos nem köteles ellenbizonyítás lefolytatására vagy a bírság, kártérítés stb. kifogásolására, a jogorvoslati jogok gyakorlására, így azok elmaradására hivatkozással a jogsértő bérlő, használó nem mentesül a fizetési kötelezettsége alól.

11. A KÖZÖS KÖLTSÉG

A közös költség tartalma

A bérlők által fizetendő közös költség tartalmazza a Telephely üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos költségeket.

A közös költségbe nem tartozik bele a bérlemény bérlője, használója által fogyasztott víz, csatorna, áram, hűtés-fűtés energia, gáz díja.

A közüzemi díjak elszámolása és megfizetése havonta átalány formájában történik. Felek időszakonként a mérőórák leolvasását, követően, a tényleges fogyasztás, vagy a bérelt területtel (m²) arányos fogyasztás alapján elszámolnak egymással.

Az elszámolás szerinti közüzemi díjkövetelését Bérbeadó az időszakot követő első havi számlában érvényesíti. A tényleges fogyasztás adatai alapján Bérbeadó az átalánydíjat, a fogyasztással arányosan a következő időszakra jogosult egyoldalú nyilatkozatával megemlíteni.

Túlfizetés esetén a túlfizetés összegével a következő hat hónapos időszakra vonatkozó közüzemi átalány arányosan csökken.

A bérlő tudomásul veszi, hogy az Tulajdonos tudta és írásos beleegyezése nélkül tilos a bérlemény fogyasztásmérőit, illetőleg terhelés korlátozóit módosítani, kicserélni.

A közös költséget az Tulajdonos átalány jelleggel állapítja meg, így az a tényleges költségek alapján nem kerül az Tulajdonos és a bérlő által elszámolásra.

12. KAMERA RENDSZER

12.1. A Telephelyen közös használatú területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) működik.

A kamerarendszer Tulajdonosje a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személ.

A kamerarendszer üzemeltetését ellátó személy köteles a személyes adatok kezelésének nyilvántartásba vételét adatkezelőként kérelmezni a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál. Az Tulajdonosnek a szerződéskötéskor nyilatkoznia kell, hogy a hatályos jogszabályokban, valamint jelen szabályzatban foglaltakat tevékenységének gyakorlása során betartja, illetőleg, hogy a kamerarendszer technikai feltételei alapján e szabályok betartása biztosított.

12.2. A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemel:

a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös használatú területek védelmét szolgálja,

b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,

c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

12.3. A kamerarendszer nem irányul a Bérlemények bejáratára vagy más nyílászárójára. A kamerarendszer nem helyezhető el a közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

- 12.4. A kamerarendszer üzemeltetése során személyes adatoknak minősülő adatok rögzítése és kezelése történik. Adatkezelésre, adatfeldolgozásra kizárólag a kamerarendszer üzemeltetésével fentiek szerint megbízott személy jogosult. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkor legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- 12.5. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a 12.6. pontban foglaltak kivételével – kizárólag a rendszer Tulajdonosje férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.
- 12.6. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak Tulajdonosje ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- 12.7. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.
- 12.8. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére – a 12.1. pontban meghatározottak szerint – jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
- 12.9. A kamerarendszerrel felszerelt területre való belépéssel minden személy elismeri és tudomásul veszi a kamerás megfigyelés tényét és egyben hozzájárul ahhoz, hogy róla videofelvétel készüljön. A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az Tulajdonos személyét és elérhetőségét is. Az Tulajdonos az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie

az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a 12.6. pontban meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

13. MARKETING

- 13.1. Reklám (marketing) tevékenység:** a Telephelyen a használók bármilyen reklám (marketing) tevékenységet (beleértve a reklámfeliratok elhelyezését is) kizárólag az Tulajdonos előzetes írásbeli engedélyével, az Tulajdonos által meghatározott díj ellenében végezhetnek, az engedélyben foglaltak szerint, amelyet az Tulajdonos ellenőriz.
- 13.2. Reklámfeliratok:** Az alábbi előírások a bérlő által megtervezendő és felszerelendő reklámokkal kapcsolatos kérdéseket szabályozzák.

A helyiségek homlokzati arculatának megjelenéséhez, a reklámtáblák felszereléséhez, valamint a meglévő reklámtáblák megváltoztatásához az Tulajdonos előzetes írásos hozzájárulása szükséges. Az alkalmazott reklámnak meg kell felelnie a Telephelyen megszokott első osztályú színvonalnak, esztétikai és erkölcsi követelményeknek. Ennek megfelelően a reklám képi megjelenítése anyagában és minőségében magas színvonalú kell, hogy legyen, méretének meg kell felelnie a jó ízlés és az ésszerűség követelményének. Az alkalmazott reklámtevékenységek formáinak kialakításánál a használók kötelesek tiszteletben tartani a tisztességes piaci magatartáshoz és a reklámtevékenységhez fűződő, jogszabályokban rögzített követelményeket. Tilos minden olyan reklám és hirdetés közzététele, mely jogszabályba ütközik, közérkölcst sért, vagy a reklám címzettjeinek megtévesztésére alkalmas.