

HÁZIREND

1. BEVEZETŐ

1.1. A Házi rend célja

A jelen Házi rend célja, hogy meghatározza a **Maros utca Kft.** (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99-105., Balance Hall, 6. emelet; cégjegyzékszám: 01-09-903707; a „**Társaság**”) tulajdonában álló, a 1122 Budapest, Maros u. 19-21. szám alatt található ingatlan (az „**Ingatlan**”) működésének és használatának belső rendjét és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a Bérletők az Ingatlanban történő zavartalan munkavégzéséhez és békés együttéléséhez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az Ingatlan és a Bérlemény Használók általi rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, más jogszabályokban, szerződésekben nem rögzített követelményeket, melyek hozzájárulnak az Ingatlan magas szintű üzemeléséhez, jó üzleti hírének kialakításához és fenntartásához.

1.2. A Házi rend hatálya és módosítása

1.2.1. Jelen Házi rend 2024.03.11-én lép hatályba és hatálybalépésével a Házi rend korábbi verziója ezennel hatályát veszti. Jelen Házi rend visszavonásig érvényes.

1.2.2. A jelen Házi rend hatálya kiterjed:

- (i) az Ingatlan teljes területére,
- (ii) az Ingatlanon található irodaépületre,
- (iii) az Ingatlanon található tartozékokra, berendezésekre és felszerelésekre,
- (iv) be-, ki- és körülhajtással együtt a mélygarázsra (amennyiben alkalmazandó), valamint az Ingatlanon található parkolóra és
- (v) a Használókra.

1.2.3. Társaság jogosult saját belátása szerint időről időre olyan további rendszabályokat hozni, amelyek az Ingatlan biztonságához, kényelméhez és tisztaságához, valamint a normális rend fenntartásához szükségesek és ezeket a Használó köteles betartani.

1.2.4. A jelen Házi rend módosítására Társaság vagy az Ingatlanon lévő irodaház mindenkori bérbeadója egyoldalúan, a Használók hozzájárulása nélkül jogosult.

1.3. Fogalmak

- (i) Házi rend: jelenti a jelen házirendet;
- (ii) Társaság: a fenti 1.1 pontban meghatározott jelentéssel bír;
- (iii) Ingatlan: a fenti 1.1 pontban meghatározott jelentéssel bír;
- (iv) Bérbeadó: jelenti a Társaságot;
- (v) Bérlető: jelenti azt a jogi személyt vagy természetes személyt, aki/amely a Bérbeadóval a Bérlemény tekintetében Bérleti Szerződést kötött;
- (vi) Bérlemény: jelenti a Bérbeadó és a Bérlető között a Bérleti Szerződés szerint meghatározott, az Ingatlanban található területet;
- (vii) Bérleti Szerződés: jelenti a Bérbeadó és a Bérlető között a Bérlemény bérlete tárgyában létrejött bérleti szerződést;

- (viii) Használó: jelenti az Ingatlanban, a Bérleményben, a Közös Területén bármilyen jogcímen, akár állandó jelleggel, akár ideiglenesen tartózkodó személyt, így különösen, de nem kizárólagosan a Bérlőt, a Bérló albérelőit, a Bérló alkalmazottait, a Bérló vendégeit és látogatóit, a Bérlóval vagy a Társasággal/Üzemeltetővel jogviszonyban álló természetes és/vagy jogi személyeket, valamint az Ingatlan területén tartózkodó egyéb személyeket);
- (ix) Közös Terület: Az Ingatlan azon területe, amely nem tartozik az Ingatlan egyik Bérleményéhez sem, amely a Használók közös céljait szolgáló terület, ideértve az Ingatlan külső területeket is (főbejárat, előtér, folyosók, közös használatú lift előterek, liftek, lépcsőházak, közös használatú mellékhelyiségek, mélygarázs, kert, udvar, átjáró, stb.);
- (x) Üzemeltető: A Társaság által az Ingatlan működtetésére, üzemeltetésére megbízott jogi személy, amely a CPI Hungary Kft. (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99-105., Balance Hall, 6. emelet; cégjegyzékszám: 01-09-663791).
- (xi) Biztonsági Szolgálat: Az Ingatlanban és annak külterületén a Társaság megbízása alapján biztonsági szolgálat működik. A biztonsági szolgálat része a recepció munkatárs is, feladatukat egyenruhában teljesítik. A biztonsági szolgálatért, a biztonsági szolgálat feladatainak ellátásáért a Társaság felel.
- (xii) Munkaidő: hétköznap 8.00 és 17.00 óra közötti időszak.

2. AZ INGATLANRA HASZNÁLATÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

2.1. Az Ingatlan használatának általános rendje

- 2.1.1. A Használó az Ingatlant köteles rendeltetésszerűen, a jelen Házirendben foglaltak szerint használni, az abban foglaltaktól eltérő tevékenységet, jogszerűtlen szolgáltatást, illetve törvénybe, jogszabályba ütköző tevékenységet nem végezhet.
- 2.1.2. Bérlőnek rendelkeznie kell a Bérlemény üzemeltetéséhez, működéséhez szükséges valamennyi engedéllyel.
- 2.1.3. Használó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan területére nem szállít, illetve ott nem tárol gyúlékony vagy éghető, robbanásveszélyes, mérgező, fertőző, károsító, illetve hasadó veszélyes anyagokat vagy jogellenes termékeket.
- 2.1.4. A zárt (közös használatra nem szolgáló) helyiségekbe, területre – a Társaság és az Üzemeltető, illetve a megbízásukból ott munkát végző munkavállalók, személyek kivételével – idegen személyek nem léphetnek.
- 2.1.5. A Bérló felelős az Ingatlanban, a Bérleményben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és a Közös Területeken az általa vagy megbízásából alkalmazott személyekért, ezeken a területeken a megbízásából munkát végző külső személyekért, valamint az ezeken a területeken tartózkodó vendégeiért, látogatóiért (az általa fogadott Használóért).
- 2.1.6. Az Ingatlanban és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségekben és a Közös Területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, a mások, különösen a többi Bérló nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől, illetve kellemetlen szaggal való zavarástól. Híradástechnikai és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy azok mások, különösen a többi Bérló nyugalma ne zavarják. Ezen kötelezettség megszegése miatt okozott kárért való felelősség a Használót terheli, és meg kell tennie minden szükséges intézkedést a zavarás azonnali megszüntetése érdekében.

- 2.1.7. Hangos munkavégzéssel járó munkát az Ingatlanban legalább 48 órával a tervezett munka megkezdése előtt be kell jelenteni az Üzemeltetőnek, a Társaságnak, vagy annak képviselőjének. Ilyen jellegű munkát kizárólag Munkaidőn túl lehet végezni, jóváhagyást követően. E pont nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.
- 2.1.8. Szállításokat, bútorok és egyéb berendezési tárgyak mozgatását kizárólag Munkaidőn túl lehet végezni, melyet legalább 48 órával a tervezett munka megkezdése előtt be kell jelenteni az Üzemeltetőnek, a Társaságnak, vagy annak képviselőjének. Az áruszállítást kizárólag kézi erővel, vagy gumikerekes kiskocsival történhet. A Használó köteles megadni a szállítást végző cég nevét, a szállításban résztvevő személyzet létszámát, illetve a gépkocsi(k) rendszámát. A szállítást, költöztetést végző gépjárművek parkolásának helyét az Üzemeltető, a Társaság, vagy annak képviselője jelöli ki. Nagyobb méretű tárgyak, illetve bútorok szállítása kizárólag a Használó által kibélelt liftben vagy a lépcsőházon keresztül történhet. A szállítás közben okozott károkért a Használó felel. Használó nem torlaszolhatja el a járdákat, a bejáratot, gyalogutakat, felvonókat, folyosókat, lépcsőházakat és más Közös Területet. Amennyiben Használó bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a Közös Területet beszennyezi, köteles a szennyeződést haladéktalanul megszüntetni, vagy a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt. Amennyiben a szennyeződés nem kerül megszüntetésre és egyértelműen megállapítható, hogy a szennyeződés mely Használó okozta, úgy azt a Társaság / az Üzemeltető a Használó költségére megszüntetheti.
- 2.1.9. Az Ingatlanban tilos a házaló ügynöki tevékenység, különböző termékek árusítása pedig kizárólag a Társaság / Üzemeltető előzetes írásbeli engedélyével lehetséges.
- 2.1.10. Az Ingatlanban fénykép, illetve filmfelvétel csak a Társaság előzetes írásbeli engedélyével készíthető.
- 2.1.11. A Biztonsági Szolgálat küldeményeket más nevében nem vehet át, azokat a Bérlődnek kijelölt postaládákba vagy közvetlenül a Bérlődhöz – annak értesítése mellett – kell irányítani. Bérlőd által rendelt csomagokat, illetve egyéb küldeményeket nem megengedett a recepció területén – még ideiglenesen sem – tárolni, a küldeményt hozó Használót a Biztonsági Szolgálat tagjának kell eligazítania, adott esetben rendre utasítania.
- 2.1.12. Ha a Használó idegen, elhagyott tárgyat észlel, vagy feltűnően gyanús, szokatlan viselkedésű személyre figyel fel, arról haladéktalanul köteles értesíteni a Biztonsági Szolgálatot.
- 2.1.13. Lépcsőházi ajtók kitémasztása, az ajtóbehúzó kiakasztása vagyonvédelmi szempontból tilos!
- 2.1.14. Az Ingatlan egész területén kizárólag a Társaság előzetes írásos engedélye birtokában lehet reklámot elhelyezni.
- 2.1.15. Bérlődnek az eligazító táblán szereplő jelzését és a Bérlemény bejáratánál található cégtáblákat a Társaság engedélyezi, és ő készíti, illetve készítteti el. Az első cégtábla, felirat a Társaság költsége, minden további felirat, annak módosítása, cseréje, javítási költsége Bérlődöt terheli. Minden ilyen jelzéshez, cseréhez, stb. meg kell szerezni a Társaság előzetes írásbeli hozzájárulását. Amennyiben a Társaság írásbeli engedélye nélkül Bérlőd bármilyen táblát, hirdetést, értesítést vagy más hasonló dolgot felerősít, felfest, kiír vagy bármely más módon elhelyez az Ingatlan bármely részén, a Társaságnak jogában áll az ilyen táblát, hirdetést vagy értesítést eltávolítani és elvinni, illetve amennyiben az ilyen tábla, hirdetés vagy értesítés a Bérleményen belül található a Bérlőd

a Bérbeadó felszólítására köteles haladéktalanul eltávolítani, mindezek költségeit Bérlő köteles fizetni.

- 2.1.16. A Bérlő vagy Bérlő érdekkörébe tartozó személy által indított, bizonyítottan téves bomba- vagy tűzriasztás költségeit a Bérlő köteles viselni.
 - 2.1.17. A Bérleményt a Bérlő vagy a Bérlő érdekkörébe tartozó személy nem használhatja szálláshely céljára.
 - 2.1.18. Elektromos gépjárművek töltése a normál 230V dugaljokról nem engedélyezett!
 - 2.1.19. Az Ingatlanban az engedélyezett egyedi rendezvények és a vendéglátás kivételével az alkoholfogyasztás tilos! Amennyiben a Biztonsági Szolgálat illetve a Társaság vagy az Üzemeltető képviselőjében eljáró személy ettől eltérő magatartást tapasztal, jogosult az illető személyt az alkoholfogyasztás abbahagyására felszólítani. Az Ingatlan területén ittas állapotban nem lehet tartózkodni, ilyen befolyásoltság alatt álló személy az Ingatlan területére nem léphet be, a Biztonsági Szolgálat feladata ezt megakadályozni, és a Bérlőt (amennyiben az érintett személy a Bérlő érdekkörébe tartozik) vagy az Üzemeltetőt erről értesíteni.
 - 2.1.20. Baleset esetén a mentők értesítése mellett elsősegélyben kell részesíteni a sérültet, ki kell nyitni minden, a mentő fogadásához szükséges kaput és átjárót.
- 2.2. Az Ingatlan üzemszerű működésével kapcsolatos szabályok
- 2.2.1. A Közös Területeken a Társaság 24 órás kamerarendszert működtet, melynek szabályozása a recepciókon kihelyezett adatkezelési tájékoztatóban foglaltak szerint történik.
 - 2.2.2. Az Ingatlan műszaki, technikai berendezéseit rendeltetésszerűen kell használni. Bérlők és egyéb Használók a műszaki hibákat, illetve károsodást haladéktalanul jelezni kötelesek az Üzemeltetőnek a hiba, illetve a károsodás jellegétől függően a lehető legrövidebb, ésszerű határidőn belül, azonnali elhárítást igénylő hiba esetén késedelem nélkül. Bérlő köteles azok javításához a Bérleménybe való bejutást biztosítani. Bérlő és egyéb Használó kötelessége az Ingatlan károsodásának megelőzése érdekében az Üzemeltetővel fokozottan együttműködni.
 - 2.2.3. Üzemeltető regisztráció köteles online hibabejelentő felületet (apfm-helpdesk, <https://rustler.apfmhelpdesk.com/>) alkalmaz, amelyen keresztül Bérlő az Ingatlannal kapcsolatos hibabejelentéseket be tudja jelenti. A regisztráció igényét a Társaságnak kell jelezni. Bérlő a regisztrációhoz szükséges e-mail címe Társaság vagy annak képviselője felé történő megadásával hozzájárul ahhoz, hogy e-mail címe a hibabejelentőt üzemeltető szolgáltató fele továbbításra kerüljön. Rendkívüli esemény esetén az Üzemeltető (karbantartó) vagy a Biztonsági Szolgálat (diszpécser) is hívható.
 - 2.2.4. Az épületgépészeti és egyéb, a Társaság által biztosított eszközök tekintetében a Bérlő köteles a Társaság és az Üzemeltető által adott használati utasításokat, használati útmutatókat betartani és a Használókkal betartatni.
 - 2.2.5. Amennyiben Használó gondatlanságból, illetve a rendeltetésszerű használat szabályainak megsértésével az Ingatlan bármely részében a Társaságnak, a Bérlőnek vagy más harmadik személynek kárt okoz, az okozott kárt köteles megtéríteni.
 - 2.2.6. Bérlő köteles a Bérleményen belül az épületgépészeti berendezések energiatakarékos használatára kiemelt figyelmet fordítani annak érdekében, hogy az egész Ingatlanra vonatkozó üzemelési költségek megfelelő szinten tarthatók legyenek. A hűtés-fűtés üzemelését ablaknyitás esetén ideiglenesen le kell állítani.

- 2.2.7. Az Ingatlan valamennyi mellékhelyiségének nem rendeltetésszerű használatából eredő, Bérlőnek felróható okból keletkezett károk javításának, megszüntetésének költségeit Társaság / Üzemeltető Bérelőre terhelheti.
 - 2.2.8. A Használók kötelesek a Társaság által készített tűzvédelmi szabályzatban foglaltakat megismerni és annak minden rendelkezését betartani.
 - 2.2.9. Bérelő köteles a Bérleményre vonatkozó helyi tűz- és munkavédelmi szabályzatot/utasítást készíteni, betartani és betartatni a Társaság által kiadott és az Ingatlanra vonatkozó tűzvédelmi szabályzatban foglaltakkal, valamint a tűzriadó tervvel összhangban. A Bérleményre vonatkozó tűz- és munkavédelmi szabályzat hatálya kiterjed minden, a Bérleményben jogszerűen tartózkodó Használóra. A Bérleményben a Bérelő feladata a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi feladatok ellátása. A Bérleményben és a hozzátartozó területen belüli munkavédelmi előírásoknak való megfelelésség kizárólag a Bérelő felelőssége.
 - 2.2.10. Betörés, támadás esetén a Biztonsági Szolgálat feladata a rendőrség értesítése után a helyszín biztosítása, védelmi-biztonsági intézkedések ellátása az Ingatlan és az érintett Bérelő – Biztonsági Szolgálatnak megadott vészeseti listában - megfelelő vezetőinek értesítése mellett.
 - 2.2.11. Havazás esetén a Biztonsági Szolgálat feladata értesíteni a síkosságmentesítésért felelős vállalkozót.
 - 2.2.12. Amennyiben a Bérelő internet vagy telefonvonalat, egyéb gyengeáramú kábelezést kíván kiépíteni, azt a Társaság jóváhagyását követően, az írásos hozzájárulásban szereplő feltételek mellett teheti meg.
 - 2.2.13. Bérlők igényei alapján felmerült plusz (nem az Ingatlan üzemszerű működése miatti) munkák (pl.: kép felfúrás, tábla felrakás, asztalos munkák, stb.) az Üzemeltető árajánlatának Bérelő által elfogadása esetén kerülhetnek elvégzésre.
- 2.3. Kulcskiadás, be- és kilépés
- 2.3.1. Társaság az Ingatlanon lévő irodaház bejártánál recepciót működtet és Biztonsági Szolgálatot alkalmaz. A Biztonsági Szolgálatnak a jelen Házirend előírásait és utasításait be kell tartania, és az abban leírtaknak megfelelően kell eljárnia. A Biztonsági Szolgálatnál elhelyezésre kerül a Házirend és az Ingatlan tűzvédelmi szabályzatának egy-egy példánya. A Biztonsági Szolgálatnak a jelen Házirendben nem szereplő kérdésekben utasítást az Üzemeltető adhat.
 - 2.3.2. Társaság a Bérelő hozzájárulása nélkül megtilthatja bármely olyan személy belépését az épületbe, aki nem megfelelően azonosított, vagy akinek jelenléte a Bérbeadó véleménye szerint ellentétes lehet az épület vagy más bérlők érdekeivel.
 - 2.3.3. A Biztonsági Szolgálat a bejutási jogosultsági listán szereplő személyeknek adhatja ki a bérlemény kulcsát/kártyáját, melyről jegyzőkönyvet vezet. Bérelő felelős a bérleménybe való bejutási jogosultság Biztonsági Szolgálatnak való lejelentéséért és változások azonnali hatállyal való jelzéséért.
 - 2.3.4. Az Üzemeltető az iroda kulcsát időszakos karbantartási céllal vagy eseti karbantartási céllal felveheti jegyzőkönyv ellenében, abban az esetben, ha Bérbeadó Bérelőt előzetesen írásban a belépésről értesíti.
 - 2.3.5. A takarító személyzet számára külön kulcsot kérünk biztosítani. Szükség esetén a kulcsot a takarító a recepción veheti fel és adhatja le a felvétel és a leadás pontos időpontjának bejegyzése és azonosítható aláírás ellenében.

- 2.3.6. A nem megfelelő, botrányt okozó vagy a normál üzemi tevékenységet zavaró viselkedést tanúsító személyeket a Biztonsági Szolgálat eltávolíthatja az épületből.
- 2.3.7. Az épületből bútorok, berendezési vagy felszerelési tárgyak kivitele kizárólag a Bérelő előzetes bejelentése alapján engedélyezett. Előzetes bejelentés hiányában a biztonsági szolgálat megakadályozza a tárgyak kivitelét az épületből.
- 2.3.8. A belépőkártyával rendelkező Bérlelők jogosultak az Ingatlanba a hét minden napján 0-24 órában belépni.
- 2.3.9. Társaság zárva tarthatja az Ingatlanon lévő irodaház bejárati ajtajait minden este, illetve szombat délután, vasárnap, valamint hivatalos munkaszüneti napokon.
- 2.3.10. A Bérlelőhöz érkező Használó Bérleménybe történő bebocsátása a Bérelő feladata és felelőssége, a Bérelő maga felel azért, hogy a Bérleményét határoló bejárati ajtón kit enged be a kizárólagosan használt területére.
- 2.3.11. A futárok által kézbesítendő csomagokat / küldeményeket a recepció területén tilos tárolni! A Biztonsági Szolgálat feladata erre a futárok figyelmét felhívni.
- 2.3.12. Az Üzemeltető, illetve a Társaság megbízásából a Bérleti Szerződésben rögzített karbantartási és javítási kötelezettségek teljesítése érdekében eljáró külső vállalkozók, mint Használók kizárólag a Bérelő előzetes tájékoztatását követően, illetve a Bérelő kérésére léphetnek be a Bérleménybe. Az Üzemeltető csak az előre bejelentett, és szükség szerint a Bérelő által jóváhagyott munkálatokat végző személyekkel léphet be Bérlemény területére és ezekért a személyekért köteles felelősséget vállalni. Bérelő a saját felelősségére adhat belépési jogot az Üzemeltetőnek. Kivételt ez alól a rendkívüli esetek képeznek.
- 2.3.13. Amennyiben Bérelő a Bérleményében rendezvényt tart, a rendezvényen résztvevő, állandó belépővel nem rendelkezők névsorát – a GDPR szabályozásainak megfelelően – a rendezvény előtt legalább 24 órával a Társaságnak és a Biztonsági Szolgálatnak át kell adnia. A Biztonsági Szolgálat a Bérelő segítségével vagy önállóan a Bérelő a rendezvényre érkezőket csak azonosítást követően léptetheti be az Ingatlan védett területeire. A résztvevők Ingatlanon belül való kísérése és a Bérleménybe való beléptetése a Bérelő feladata és felelőssége.
- 2.3.14. A Bérlelők saját kulccsal, mágneskártyával vagy egyéb beléptető rendszerrel felügyelt területük biztonságára maguk ügyelnek, helyiségeik kulcsainak Munkaidőn kívüli elhelyezéséről és kezeléséről maguk gondoskodnak (beleértve a takarítóknak kiadott kulcsok, kártyák kezelését is).
- 2.3.15. Amennyiben a Bérelő írásban megadja azon vállalkozóknak a nevét, akik részére a Bérleménybe való bejutást lehetővé teszi Munkaidőn kívül – amikor a Bérlemény zárva van – úgy ehhez külön kulcsot kell biztosítani ezen vállalkozóknak, melyet a diszpécser/recepció részére köteles leadni, pontosan megadva, ki-mikor veheti fel a Bérlemény kulcsát. A kulcs kiadásának/visszavételének tényét azonban ebben az esetben is az őrnaplóban írásban kell rögzíteni.
- 2.3.16. Bérelő nem cserélhet zárat sem a Bérleményben, sem az oda való belépést szolgáló ajtókon, kivéve azt az esetet, ha Üzemeltető előzetes írásbeli jóváhagyását megszerezte. A kulcs elvesztése esetén annak, illetve az ebből eredő zárcserék költségei a Bérlelőt terhelik.
- 2.3.17. A Munkaidő befejezése után a helyiségekből utolsóként távozó dolgozó köteles áramtalanítani (világítás leoltás, fénymásoló kikapcsolás, kávéfőző kikapcsolás, stb.) és az ablakokat becsukni. A takarítás után ez a feladat a takarító személyzetre nézve is kötelező (további feladatuk a vizes helyiségekben a csapok elzárása, a szifonok vízzel

való feltöltése és a helyiségek áramtalanítása, valamint a folyosói égők tartalékvilágításra kapcsolása).

2.4. Parkoló használata

- 2.4.1. Az Ingatlanhoz parkoló tartozik. A parkolókat minden esetben sorompók / kapuk védik. A kapukon keresztül haladó forgalmat illetve a kártya-olvasást a Biztonsági Szolgálat felügyeli.
- 2.4.2. A parkolóban közlekedőknek egymás biztonságára különös gondot kell fordítaniuk. A balesetek elkerülése érdekében a garázsrámpákon mind a befelé, mind a kifelé menő oldalon tilos a gyalogos forgalom.
- 2.4.3. A garázkaput a Bérlő a Társaságtól kapott saját belépőkártyával működteti. Más Használó kizárólag a Társaság / Üzemeltető engedélyével hajthat be a parkolóba. Ilyenkor a garázs bejáratát a Biztonsági Szolgálat nyitja. A Bérlőhöz érkező Használót a Biztonsági Szolgálat kizárólag a Bérlő írásos értesítése alapján, szabad kapacitás függvényében engedi behajtani a garázsba. A Társaság vagy az Üzemeltető által megbízott Használót a Társaság által kijelölt parkolóhelyre kell irányítani.
- 2.4.4. Minden Használó csak a számára kijelölt parkolóhelyet használhatja. A bérelt parkolóhelyeken kívül más parkolóhelyen parkolni, illetve a kijelölt parkolóhely területén túl, valamint a parkoló közös közlekedési útjain parkolni szigorúan tilos! A gépjármű nem akadályozhatja más jármű vagy járművek szabályos parkolását. A garázs bejáratát eltorlaszolni tilos! Amennyiben ezen szabályt valamely Használó megsérti, az őt fogadó Bérlőt vagy, ha a Használó a Társaság/Üzemeltető megbízása alapján tartózkodik az Ingatlanban, a Társaságot/Üzemeltetőt a Biztonsági Szolgálat és/vagy az Üzemeltető a helytelen parkolást alátámasztó fotó megküldése mellett felszólítja a parkolóhely haladéktalan elhagyására, illetve az okozott közlekedési akadály haladéktalan megszüntetésére. Amennyiben a gépjármű továbbra is helytelenül parkol és közlekedési akadályt képez, a Társaság/Üzemeltető jogosult a gépjárművet a gépjármű üzemtartójának veszélyére és költségére a parkolóból elszállíttatni.
- 2.4.5. Amennyiben a Bérlő a fenti 2.4.4 pontban foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy köteles a Társaság írásbeli felszólítására kötelezettségzegésenként 50,- EUR összegnek megfelelő kötbért a Társaság részére megfizetni.
- 2.4.6. A parkolóban mindenki fokozott elővigyázatossággal, a KRESZ szabályainak betartásával köteles közlekedni. A parkolóban megengedett maximális sebesség 5 km/óra. A közlekedőknek egymás biztonságára különös gondot kell fordítaniuk.
- 2.4.7. Külső területen (az Ingatlanon lévő irodaház mellett/előtt), telekhatáron belül a motoros parkolás nem engedélyezett. Belső területen motorral parkolni az arra kijelölt helyen lehetséges.
- 2.4.8. Kerékpárral kizárólag az erre a célra kijelölt helyen lehet parkolni. Az irodákba kerékpárt, egyéb alternatív közlekedési eszközt bevinni nem szabad (kivéve roller).
- 2.4.9. Cseppfolyós propán-bután gáz meghajtású járművel a parkolóba behajtani tilos!
- 2.4.10. Havazás esetén a gépjárművek letakarítása a parkolóba történő behajtást megelőzően kötelező!
- 2.4.11. Használó a parkoló vagy a parkoló gépjárművek állagában keletkezett kárról Társaságot, Üzemeltetőt haladéktalanul köteles értesíteni.
- 2.4.12. A Társaság vagy Üzemeltető a járművek károsodásáért vagy eltulajdonításuk esetén nem vonható felelősségre, és nem felelősek a parkoló területén vagy környékén elszenvedett fizikai sérülésekért (balesetekért, sérülésekért), ide nem értve a Társaság

vagy az Üzemeltető által szándékosan vagy súlyos gondatlansággal okozott kárért való felelősséget.

2.4.13. A parkolóhelyeket tilos tárolás céljára használni! Tilos minden olyan szerelést a parkolóban elvégezni, mely nincs összefüggésben a jármű azonnali üzembe helyezhetőségével!

2.5. Rendkívüli események

2.5.1. Rendkívüli eseménynek minősülnek különösen:

- A tüzesetek, függetlenül a kár nagyságától és az eloltás módjától.
- Robbantással való fenyegetés.
- Az Ingatlanban tartózkodók által vagy ellenük elkövetett bűncselekmény, vagy ennek kísérlete.
- Az Ingatlan eszközei, berendezései ellen végrehajtott erőszakos cselekmények, vagy ezek kísérletei, illetve az eszközök, berendezések működésének rendszerszintű akadályoztatása.
- A közüzemi rendszerek bármilyen, az Ingatlan és a Bérlemények működését jelentősen befolyásoló vagy nagyobb kárral fenyegető meghibásodása.
- Halálos vagy súlyos személyi sérüléssel járó vagy fenyegető bármilyen esemény (ideértve a közvetlen életveszély elhárítását is).
- Járvánnyal kapcsolatos mindazon esemény, amely a Használók egészségét veszélyezteti.

2.5.2. Rendkívüli esemény esetében (pl: tűz- vagy bombariadó esetén) a Bérló részére az Ingatlan tűzvédelmi szabályzatában foglalt előírásoknak megfelelően kell eljárni.

2.5.3. Rendkívüli esemény észlelésekor az esemény típusától függően értesítendő (a tűzvédelmi szabályzattal összhangban):

- Illetékes hatóságok (Segélyhívás: 112, Mentő: 104, Rendőrség: 107, Tűzoltóság: 105)
- A Társaság vagy Üzemeltető megbízottja (alábbi 3.8.3. pont szerint)

2.5.4. Rendkívüli események bekövetkezésekor a Társaság vagy Üzemeltető képviselője, illetve az illetékes hatóságok a Biztonsági Szolgálatnál megfelelően, biztonságos módon elhelyezett kulccsal vagy kártyával beléphetnek a Bérleménybe a Bérló lehetőség szerinti egyidejű értesítése mellett.

2.5.5. Bérló köteles vagyonvédelmi okból a Biztonsági Szolgálatnál tűzkulcs-kazettában / zárt borítékban elhelyezni egy készlet pótkulcsot az általa használt Bérlemény minden helyiségéhez, vagy egy készlet mesterkulcsot, mely minden általuk használt helyiségbe lehetővé teszi a bejutást. Biztonsági Szolgálat a lepecsételt tűzkazettát / borítékot csak külön engedélyre, vagy rendkívüli esemény miatt törheti fel, erről azonban haladéktalanul, a Bérló által leadott vészeseti lista értesítési sorrendjében (az első sikeres értesítésig) értesíti a Bérlőt. A kulcsfelvételt és annak okát az őrszolgálati eseménynaplóban rögzíteni kell. Ezt követően gondoskodni kell az ismételt lezárásról. Minden Bérló köteles arra, hogy értesítse a Társaságot vagy az Üzemeltetőt bármilyen, a kulcsfelvevő személyét érintő változásról, beleértve a kulcsfelvevő, illetve értesítendő személy szabadságolását, betegségét vagy bármely más távollétét és az ezen idő alatt helyettesítő személyt is.

2.5.6. Járványhelyzet esetén a Használók a Társaság vagy Üzemeltető által meghatározott, az Ingatlan járványhelyzet alatti használatára vonatkozó előírásait kötelesek betartani.

2.6. Dohányzás

2.6.1. Az Ingatlan területén dohányozni (ideértve az egyéb dohányipari termékeket, pl. e-cigaretta, stb.) csak a Társaság vagy az Üzemeltető által arra kijelölt területeken szabad. A Közös Területeken - így lépcsőház, liftelőtér, vizes helyiségek, lobbyk, dohányozni - tilos!

2.6.2. A Közös Területeken vagy adott esetben az Ingatlant határoló közterületeken (járdákon, zöldterületeken) elhelyezett hulladéktárolók kizárólag szeméttárolási funkciót töltenek be, a hulladéktárolók mellett tilos a dohányzás!

2.6.3. Minden Bérelő köteles dolgozóit és vendégeit tájékoztatni és velük betartatni a tiltást az általa kizárólagosan használt területen is.

2.6.4. A dohányzás tiltásának szabálya minden, az Ingatlanban szolgálatot teljesítő, az Ingatlan üzemeltetésével foglalkozó Használóra is vonatkozik.

2.6.5. A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló, 1999. évi XLII. törvény 2012. január 1-jei hatállyal életbe lépett módosításában foglalt rendelkezésekre való tekintettel az Ingatlan egészében tilos a dohányzás (ide nem értve a dohányzásra kijelölt helyeket). A dohánytermékek fogyasztását végző Használók kötelesek betartani a vonatkozó törvények, jogszabályok és egyéb rendeletek előírásait.

2.7. Hulladékgyűjtés

2.7.1. A Bérbeadó az Ingatlan területén biztosítja a hulladékgyűjtést három kategóriában: papír, műanyag és kommunális hulladék. Bérelő szelektíven gyűjti a hulladékot, és azt az Ingatlan erre a célra kijelölt gyűjtőhelyére naponta eljuttatja.

2.7.2. Bérelő nem helyezhet el hulladékot a Közös Területeken.

2.7.3. Költözetből, bútorszállításból, nagyobb anyagrendelésből származó csomagolóanyagok (karton, hungarocell, fólia, stb.) a Bérelők által elszállítandók. Társaság kizárólag a mindennapokban, a munkavégzés során felgyűlt hulladékot szállíttatja el.

2.7.4. A szemétygyűjtő edényekbe tilos elhelyezni nagy kiterjedésű tárgyakat. Amennyiben ez mégis előfordulna, Bérelő a Társaság / Üzemeltető felszólítására köteles a szabályellenesen elhelyezett anyagokat eltávolítani. Amennyiben Bérelő a felszólításnak nem tesz eleget, Társaság / Üzemeltető az eltávolítást a Bérelő költségére végrehajthatja.

2.7.5. Társaság vagy Üzemeltető által közzétett szelektív gyűjtési módot minden Használónak kötelessége betartani.

2.7.6. Veszélyes hulladék (pl. gyógyszer, vegyszer, toner stb.) elhelyezése csak az arra kijelölt helyen lehetséges, amennyiben ilyen jellegű helyet a Társaság fenntart.

2.7.7. A vendéglátó egységek tevékenységéből adódó hulladék elszállításáról annak üzemeltetőjének kell gondoskodnia a mindenkor érvényes egészségügyi rendeletek betartásával.

2.8. Háziállatok

2.8.1. Az Ingatlan területére a Társaság engedélyezi az előzetesen a Társaságnak / Üzemeltetőnek történő bejelentés után az Ingatlan területére kutyák belépését az alábbi feltételekkel, amelyek szigorú betartása kiemelten fontos.

2.8.2. Bérelő aláírásra jogosult képviselője nyilatkozik Társaság felé, hogy engedélyezi-e alkalmazottai részére a Bérleményen belüli kutyatartást. Amennyiben Bérelő aláírásra

jogosult képviselője döntése szerint engedélyezi azt, úgy Bérlőnek belső szabályzatot kell életbe léptetnie az irodán belüli ebtartásról. E szabályzat Társaság részére átadásra kell, hogy kerüljön.

- 2.8.3. Az Ingatlan területére kizárólag szobatiszta, jól szocializált, utasításokat, vezényszavakat követő, nyugodt, jó idegrendszerű, tiszta, ápolat, egészséges, védőoltásokkal rendelkező kutya léphet. A kutyát úgy kell az Ingatlan területén tartani, hogy az az ott dolgozók nyugalma ne zavarja, anyagi kárt ne okozzon, testi épséget és egészséget ne veszélyeztessen. Fertőző, beteg, sérült, ápolatlan vagy tüzelő állat nem hozható be az Ingatlan területére.
- 2.8.4. A behozott állat oltási könyvét a gazdának/behozó személynek minden esetben magánál kell tartania.
- 2.8.5. A behozott állatot nem lehet felügyelet nélkül hagyni.
- 2.8.6. Kizárólag Bérlő alkalmazottai hozhatnak be kutyát az Ingatlan területére, sem vendégek, sem egyéb Használóknak ilyen joga nincs!
- 2.8.7. Kutyán kívül egyéb kisállat nem hozható be az Ingatlan területére, kivételt képez ez alól az akváriumban tartott díszhal.
- 2.8.8. A Bérleményben egy időben megengedett ebek száma: 300 m² nettó bérelt terület / kutya.
- 2.8.9. Használók kötelesek betartani a 1998. évi XXVIII. törvény az állatok védelméről és kíméletéről szóló jogszabály előírásait.
- 2.8.10. Kutyák a Közös területeken kizárólag a közlekedés ideje alatt tartózkodhatnak. Ide értendő az Ingatlanhoz tartozó közös udvar, külső területek, járdák stb. Szájkosár és póráz használata minden esetben kötelező! Ennek hiányára a Biztonsági Szolgálat feladata felhívni az ebtartó figyelmét.
- 2.8.11. A kutyákat a Közös Területeken lehetőség szerint ölben kell vinni.
- 2.8.12. A kutyákkal elsősorban a lépcsőházakon keresztül kell a Bérleményt megközelíteni, illetve onnan távozni.
- 2.8.13. Kifejezetten tilos a közös területeken és az Ingatlant határoló közterületeken (járdákon, zöldterületeken) a kutyák sétáltatása!
- 2.8.14. Amennyiben az eb bármely az Ingatlanban, vagy az Ingatlant határoló környező helyre piszkít, úgy az érte felelős személynek azt haladéktalanul el és fel kell takarítania.
- 2.8.15. A Bérlemény esetleges, az átlagosnál nagyobb elhasználódásáért (átlagosnál piszkosabb falak, szőnyegek, stb.) Bérlő felel, a kutyatartásból adódó elhasználódás nem része a természetes elhasználódásnak.
- 2.8.16. A kutya által okozott kárért minden esetben elsősorban a gazdája felelős, ezen túl a Bérlő (mint cég).
- 2.8.17. A kutyát agresszív viselkedés esetén azonnal el kell távolítani az Ingatlan területéről. A Biztonsági Szolgálat, Társaság vagy Üzemeltető ez irányú felszólítása ellen a gazdának/behozó személynek nincs joga kifogást emelni.
- 2.8.18. Amennyiben a kutya és a gazdája/behozó személy nem tartják be a rájuk vonatkozó szabályokat, a kutya az Ingatlan területéről kitiltható.
- 2.8.19. Bérbeadó bármikor visszavonhatja az Ingatlan területére, a kutyatartásra vonatkozó engedélyét.

2.9. Takarítás

A Bérleti Szerződés szerinti bérleti időszak alatt a Bérelő köteles a Bérleményt jó állapotban és tisztán tartani – (azaz különösen a Bérlemény padlóját felsöpörni, felmosni, vagy más alkalmas – környezetkímélő módon megtisztítani, a Bérlemény határoló üvegfelületeinek belső oldalát tisztán tartani, a Bérlemény belső berendezési tárgyait portalaníttani, a teraszokat karbantartani, síkosságmentesíteni), Társaság/Üzemeltető és azok megbízottjai pedig jogosultak ésszerű és a Bérelővel előre egyeztetett időpontokban a Bérleménybe belépni a tisztaság ellenőrzésére. Bérelő köteles egyeztetni Üzemeltetővel a takarítás technológiájáról, rendjéről és ütemezéséről.

2.10. Speciális kérdések szabályozása

2.10.1. Az Ingatlan tekintetében a Bérbeadó biztosítást kötött. Az Ingatlanban működő Bérlők vagyontárgyaik biztosításáról maguk gondoskodnak a Bérleti Szerződésben rögzített módon.

2.10.2. A Bérleményben lévő, átvett és a Társaság tulajdonát képező tárgyak, berendezések, eszközök tekintetében Bérelő megőrzési és kártérítési felelősséggel tartozik.

2.10.3. Az Ingatlanban a Bérleti Szerződés alapján működő Bérlők felelősek azért, hogy az általuk bérelt Bérleményben működő, de a Társasággal bérleti jogviszonyban nem álló szervezetek a jelen utasításban foglaltakat betartsák és betartassák.

2.10.4. A Biztonsági Szolgálat minden hivatalból üldözendő bűncselekmény esetében azonnal értesíti a rendőrséget, de az Ingatlanban működő szervezetek maguk határozhatják meg, hogy valamely munkatársuk vagy volt munkatársuk kisebb bűnelkövetése esetén (lopás, szándékos rongálás stb.) indítanak e rendőrségi eljárást vagy nem.

3. **AZ INGATLANRA VONATKOZÓ EGYEDI SZABÁLYOK**

3.1. Az Ingatlan nyitvatartása

3.1.1. Az Ingatlanon lévő irodaház bejárati ajtaját a Társaság 20.00 és 06.00 óra között zárva tartja, ezen időszak alatt az irodaház területére a belépés a Biztonsági Szolgálat hívásával történhet.

3.2. Megközelíthetőség

Az Ingatlant gyalogosan a Maros utca 19-21. alatti főbejáraton lehet megközelíteni. A földszinti irodák bejárata külső területre nyílik, a szintén a Maros utcából elérhetőek. Gépjárművel a főbejáratától jobbra található garázkapun át lehet lehajtani a mélygarázsba.

3.3. Parkoló használata

3.3.1. A parkoló összesen 2 mínusz szintből áll. 1,8 méternél magasabb járművek nem hajthatnak be a garázsba.

3.3.2. A Garázsba történő bejutás kártyával/távnnyitóval lehetséges. A parkolóban a gyalogos forgalomra különösen figyelni kell!

3.3.3. Kártyával nem rendelkező Használók részére a kaput a Biztonsági Szolgálat nyitja a behajtani jogosult autós kérésére. A Biztonsági Szolgálattal a kapcsolat a felszerelt kaputelefonon vehető fel.

3.3.4. A garázsba vendégautót a Biztonsági Szolgálat előzetes rendszám szerinti lejelentés alapján csak munkaidőben engedhet be, amennyiben a garázs telítettsége lehetővé teszi. A beérkező vendég az irodaházat nem hagyhatja el addig, amíg a gépjárműve az irodaházban tartózkodik.

- 3.3.5. A garázsból óvatosan kell kihajtani, a gyalogosok és a járda forgalmának veszélyeztetése nélkül.
- 3.3.6. Az ingatlan területén tilos az autómosás.
- 3.4. Anyagszállítás
- 3.4.1. Áruszállítás max. 1,8 m magasságú járművel lehetséges. A garázsba legfeljebb 30 percig engedélyezett a beállítás, a mindenkori garázsbérlők mozgásának akadályozása nélkül. Szükség esetén a szállító járművel odébb kell állni a szabad közlekedés érdekében.
- 3.4.2. A bérlői raktárakból az iratszállítás történhet a recepció területén keresztül a garázsliftekkel, gumikerekes kiskocsi segítségével. Károkozás esetén a Biztonsági Szolgálat jegyzőkönyvet köteles felvenni.
- 3.5. Kerékpártárolás
- 3.5.1. Be- és kihajtáskor a kapu nyitását a kaputelefonon kell kérni a Biztonsági Szolgálattól.
- 3.5.2. Kerékpárral a mélygarázs P1 illetve P2 szintjén található kerékpártárolóban lehet parkolni. A kerékpár rögzítése a tulajdonos feladata és felelőssége.
- 3.5.3. A garázs egész területén tilos a kerékpározás, a járművel csak tolni szabad.
- 3.5.4. Kerékpárt liftben szállítani tilos!
- 3.6. Dohányzás
- Az irodaház teljes területén és az intézmény bejáratától számított 5 méteren belül tilos a dohányzás. Dohányozni kizárólag az épület előtt kijelölt helyen, a főbejáratától és a földszinti irodák bejárataitól 5 m-en túl kihelyezett hamutartóknál és az udvaron kijelölt helyen a hamutartóknál szabad. A csikkeket, gyufát és egyéb szemetet földre dobni vagy a növények tartóiban elnyomni és bedobni TILOS.
- 3.7. Hulladékgyűjtés
- 3.7.1. Az Ingatlanban bevezetésre került a szelektív hulladékgyűjtés, amelynek értelmében a kommunális hulladék tárolására alkalmas edényeken túl a P1 szinten található kukatárolóban kihelyezésre kerültek a papír és műanyag hulladék gyűjtésére alkalmas hulladéktárolók is. A környezettudatosság jegyében a Használók kötelesek a szemetet szelektíven gyűjteni.
- 3.7.2. Kommunális hulladékot a garázkijáratnál lévő földszinti kommunális hulladéktárolóban kizárólag a kukákba szabad elhelyezni.
- 3.7.3. A hulladéktároló helyiség előtti folyosón szemét, lom, egyéb nemhasználatos tárgy elhelyezése tilos!
- 3.7.4. A használt elemek elhelyezésére külön tároló található a földszinten, a főbejárat közelében.
- 3.8. Elérhetőségek
- 3.8.1. Társaság/Bérbeadó: Maros utca Kft. (1139 Budapest, Váci út 99-105., Balance Hall, 6. emelet)
- 3.8.2. Üzemeltető:
- (i) CPI Hungary Kft. (1139 Budapest, Váci út 99-105., Balance Hall, 6. emelet)
- (ii) Kapcsolattartó: Dervadelin Dóra property manager (tel: +36 20 215 8243; e-mail: d.dervadelin@cpipg.com)



3.8.3. Facility Manager (műszaki Üzemeltetés):

(i) Rustler Kft. (1016 Budapest, Hegyalja út 7-13.)

(ii) Kapcsolattartó: Kapcsolattartó: Fecske Csaba (tel: +36 70 384 3678; e-mail: fecske@rustler.eu)

3.8.4. Karbantartó: Tankó Imre (tel: +36 70 300 1601; e-mail: tanko@rustler.eu)

3.8.5. Biztonsági Szolgálat: +36 30 925 7845; e-mail: marosrepcio@gmail.com

Jelen Házirend 13 számozott oldalból áll.

Budapest, 2024.03.08.