

HÁZIREND

1. BEVEZETŐ

1.1. A Házi rend célja

A jelen Házi rend célja, hogy meghatározza a **CEE Property-Invest Kft.** (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99.-105., Balance Hall, 6. emelet; cégjegyzékszám: 01-09-701112; a „Társaság”) tulajdonában álló, a **1134 Budapest, Váci út 35. szám** alatt található ingatlan (az „Ingatlan”) működésének és használatának belső rendjét és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a Bérlet Ingatlanban történő zavartalan munkavégzéséhez és békés együttéléséhez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az Ingatlan és a Bérlet 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 2026.01.01. napján 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 mindenkor 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) Bérlet: jelenti azt a jogi személyt vagy természetes személyt, aki/amely a Bérbeadóval a Bérlet tekintetében Bérleti Szerződést kötött;
- (vi) Bérlet: jelenti a Bérbeadó és a Bérlet között a Bérleti Szerződés szerint meghatározott, az Ingatlanban található területet;

- (vii) Bérleti Szerződés: jelenti a Bérbeadó és a Bérló 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 területeit 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: 01-09-469614).
- (xi) Biztonsági Szolgálat: Az Ingatlanban és annak külterületén a Társaság megbízása alapján biztonsági szolgálat működik. A biztonsági szolgálat része a recepciós munkatárs is, feladatukat kitűzővel ellátott egyenruhában teljesítik. A biztonsági szolgálatért, a biztonsági szolgálat feladatainak ellátásáért a Társaság felel.
- (xii) Munkaidő: hétköznap 8.00 és 18.00 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. Bérlónek 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, károkozó, 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 Használóiért).
- 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 zavarását ne okozzák. 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 áruszállítás 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 OSB lappal 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 szennyeződést 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 Bérlődhez – 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 kitámasztása, 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 Bérlőd terhére. 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 ittás 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, illetve a Társaság által a Bérlők és vendégnek minősülő Használók részére átadott belépőkártyákkal működő elektronikus beléptetőrendszert 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) alkalmaz, amelyen keresztül Bérlő az Ingatlannal kapcsolatos hibabejelentéseket be tudja jelenti. A regisztráció igényét a Társaságnak kell jelezni. Bérlő a regisztrációhoz szükséges emailcíme Társaság vagy annak képviselője felé történő megadásával hozzájárul ahhoz, hogy emailcíme 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 és az Ingatlanra vonatkozó tűzvédelmi szabályzatban (a „**Tűzvédelmi Szabályzat**”) 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 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 területeken 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 felfűrés, 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 bejáratánál/bejáratainál 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 a Tűzvédelmi Szabályzat egy-egy példánya. A Biztonsági Szolgálatnak a jelen Házirendben nem szereplő kérdésekben utasítást az Üzemeltető adhat.
- 2.3.2. Állanadó vagy ideiglenes, a Társasággal / Üzemeltetővel és a Biztonsági Szolgálattal előzetesen egyeztetett jogosultság nélkül sem gyalogosan, sem gépjárművel nem léphet senki az Ingatlan elektronikus beléptetőrendszerrel védett területére.
- 2.3.3. Bérelő munkatársai részére belépőkártya igényelhető a Társaságtól. A Biztonsági Szolgálat / az Üzemeltető a Társaság írásos utasítása alapján, átadás-átvételi jegyzőkönyv kíséretében adja át Bérelőnek az igényelt kártyákat. A kártya esetleges elvesztését vagy károsodását a Biztonsági Szolgálattal és a Társasággal / az Üzemeltetővel haladéktalanul közölni kell. Az esetleges káresemények és visszaélések elkerülése érdekében a Biztonsági Szolgálat a tudomására hozott elvesztett kártyákat letiltja. A Bérelő a belépőkártyákkal a Bérleti Szerződés rendelkezései szerint köteles elszámolni.
- 2.3.4. A Bérleményekhez / védett területekre történő beléptetés elektronikus beléptető rendszer segítségével történik: a Bérelő munkatársai a Társaság által biztosított belépőkártyával rendelkeznek, míg az egyéb Használók (a Bérlők azon alkalmazottai is, akik az adott napon elfelejtették magukkal hozni saját belépőkártyájukat) ideiglenes,

látogatói belépőkártyát vehetnek át a Biztonsági Szolgálattól (külön Bérlei engedéllyel). Azon Használó, aki saját mágneskártyával nem rendelkezik köteles a Biztonsági Szolgáltatnál bejelentkezni, aki a vonatkozó adatkezelési tájékoztatóban foglaltaknak megfelelően regisztrálja az irodaházba belépő Használót. A Bérlelőhöz érkező Használót a Biztonsági Szolgálat a Bérlelő igénye szerint vagy felengedi az adott emeletre, vagy értesíti a Bérlelőt az érkezés tényéről és az ideiglenes Használót a Bérlelő kíséri fel. A Bérlelő felelőssége a nevében eljáró értesítendő személyek és telefonszámuk folyamatos frissen tartása, aktualizálása, melyet köteles mind a Biztonsági Szolgálat, mind az Üzemeltető részére átadni.

- 2.3.5. A belépőkártyával rendelkező Bérlelők jogosultak az Ingatlanba a hét minden napján 0-24 órában belépni.
- 2.3.6. Társaság zárva tarthatja az Ingatlanon lévő irodaház bejáratit ajtajait minden este, illetve szombat délután, vasárnap, valamint hivatalos munkaszüneti napokon.
- 2.3.7. A Bérlelőhöz érkező Használó Bérleménybe történő bebocsátása a Bérlelő feladata és felelőssége, a Bérlelő maga felel azért, hogy a Bérleményét határoló bejáratit ajtón kit enged be a kizárólagosan használt területére.
- 2.3.8. Társaság által alkalmazott vállalkozó vagy Bérlelő által rendelt futár, postaszolgálat, stb. esetén ugyancsak kötelező a regisztráció a Biztonsági Szolgáltatnál minden esetben. A futárok által kézbesítendő csomagokat / küldeményeket a recepció területén tilos tárolni! A Biztonsági Szolgálat feladata erre a futárok figyelmét felhívni.
- 2.3.9. A Használók kifelé menet gyalogosan a beléptetőrendszerrel védett terület határához érve a kártya leolvasását követően tudnak távozni a kinyíló forgóvilágokon, kapukon vagy ajtókon keresztül. Az ideiglenes belépőkártyával rendelkező Használó köteles a belépőkártyát távozáskor a kártyaelnyelő egységbe dobni/leadni a Biztonsági Szolgáltatnak. Ennek elmaradásával járó költség a Használót fogadó felet terheli.
- 2.3.10. Az Üzemeltető, illetve a Társaság megbízásából a Bérleti Szerződésben rögzített karbantartási és javítási kötelezettségek teljesítése érdekében eljáró külső vállalkozók, mint Használók kizárólag a Bérlelő előzetes tájékoztatását követően, illetve a Bérlelő kérésére léphetnek be a Bérleménybe. Az Üzemeltető csak az előre bejelentett, és szükség szerint a Bérlelő által jóváhagyott munkálatokat végző személyekkel léphet be Bérlemény területére és ezekért a személyekért köteles felelősséget vállalni. Bérlelő a saját felelősségére adhat belépési jogot az Üzemeltetőnek. Kivételt ez alól a rendkívüli esetek képeznek.
- 2.3.11. Amennyiben Bérlelő 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 Szolgáltatnak át kell adnia. A Biztonsági Szolgálat a Bérlelő segítségével vagy önállóan a Bérlelő a rendezvényre érkezőket csak azonosítást követően léptetheti be az Ingatlan védett területeire. A résztvevők Ingatlanon belül való kísérése és a Bérleménybe való beléptetése a Bérlelő feladata és felelőssége.
- 2.3.12. 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).
- 2.3.13. Amennyiben a Bérlelő 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.

- 2.3.14. Bérló nem cserélhet zárat sem a Bérleményben, sem az oda való belépést szolgáló ajtókon, kivéve azt az esetet, ha Üzemeltető előzetes írásbeli jóváhagyását megszerezte. Csak az irodaház rendszeréhez illeszkedő zárat lehet elhelyezni. A kulcs elvesztése esetén annak, illetve az ebből eredő zárcserék költségei a Bérlőt terhelik.
- 2.3.15. 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 / gyorskapuk védik. A kapukon keresztül haladó forgalmat, a sorompóknál történő kártya-olvasást, Parkl Office digitális parkoláskézelő rendszerén keresztül történő behajtást 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 sorompót és a belső garázkaput a Bérló a Parkl Office digitális parkoláskézelő rendszer használatával (Parkl applikáció) vagy a Társaságtól kapott saját belépőkártyával működteti. Más Használó kizárólag a Társaság / Üzemeltető engedélyével vagy a Parkl rendszeren keresztül igényelt engedéllyel hajthat be a parkolóba. Ilyenkor a garázs bejáratát a Biztonsági Szolgálat vagy a Parkl rendszer nyitja. A Bérlőhöz érkező Használót a Biztonsági Szolgálat a Bérló írásos értesítése alapján vagy a Parkl által kapott engedély alapján a Bérló által bérelt parkolóhelyek valamelyikére irányítja. 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 üzembentartójának veszélyére és költségére a parkolóból elszállíttatni.
- 2.4.5. Amennyiben a Bérló 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 létrehozott berendezéshez, illetve az arra kijelölt helyen lehet parkolni. Az Ingatlanba kerékpárt, egyéb alternatív közlekedési eszközt bevinni nem szabad (rollert sem).
- 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 Tűzvédelmi Szabályzatban foglalt előírásoknak megfelelően kell eljárni.

2.5.3. Rendkívüli esemény észlelésekor az esemény típusától függően értesítendő (a Tűzvédelmi Szabályzattal összhangban):

- Illetékes hatóságok (Telefon: 112, Mentő 104, Rendőrség 107, Tűzoltóság 105)
- A Társaság vagy Üzemeltető megbízottja (alábbi 20. pont szerint)

Amennyiben a Bérletihoz robbantással való fenyegetés érkezik be, a Társaság vagy az Üzemeltető megbízottját és a Biztonsági Szolgálatot köteles értesíteni, aki gondoskodik az illetékes hatóság értesítéséről, egyidejűleg elrendeli az Ingatlan

kiürítését. Az evakuálással kapcsolatban a Tűzvédelmi Szabályzatban foglaltak szerint kell eljárni figyelembe véve, hogy az Ingatlan átvizsgálása hosszabb ideig, akár órákig is eltarthat.

- 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 Bérelő lehetőség szerinti egyidejű értesítése mellett.
- 2.5.5. Bérelő 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 Bérelő által leadott vészeseti lista értesítési sorrendjében (az első sikeres értesítésig) értesíti a Bérelőt. A kulcsfelvételt és annak okát az őrszolgálati eseménynaplóban rögzíteni kell. Ezt követően gondoskodni kell az ismételt lezárásról. Minden Bérelő 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.

2.6. 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. Költözésből, 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 szeméthyűjtő edényekbe tilos elhelyezni nagy kiterjedésű tárgyakat. Amennyiben ez mégis előfordulna, Bérő a Társaság / Üzemeltető felszólítására köteles a szabályellenesen elhelyezett anyagokat eltávolítani. Amennyiben Bérő a felszólításnak nem tesz eleget, Társaság / Üzemeltető az eltávolítást a Bérő 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 rendelet betartásával.

2.8. Háziallatok

- 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. Bérő aláírásra jogosult képviselője nyilatkozik Társaság felé, hogy engedélyezi-e alkalmazottai részére a Bérleményen belüli kutyatartást. Amennyiben Bérő aláírásra jogosult képviselője döntése szerint engedélyezi azt, úgy Bérőnek 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 Bérő 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. A recepciónál található forgóvilágokon, beengedő kapukon keresztül a pórázon vezetett kutya nem mehet, a Biztonsági Szolgálat tagjától (recepció) kell kérni a külön beengedést az oldalsó lengőkapun keresztül. A Bérőnek a lengőkapun keresztül történő közlekedés ellenére a

kártyaolvasós kapunál a mágneskártyával a beléptetést el kell végezni. A kutyával történő távozáskor is e szabály alkalmazandó.

- 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.) Bérelő 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 Bérelő (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 padlózatát felsöpörni, felmosni, vagy más alkalmas – környezetkímélő módon megtisztítani, a Bérlemény határoló üvegfelületeinek belső oldalát tisztán tartani, a Bérlemény belső berendezési tárgyait portalaníteni, 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. Vállalkozónak minősülő Használókra vonatkozó rendelkezések

- 2.10.1. Útburkolat feltörésére, az útvonal bárminemű lezárására, leszűkítésére az engedélyt írásban kell kérni az Üzemeltetőtől. Ha az útburkolat feltörésére közterületen kerül sor, akkor a bontási engedély, közterületfoglalási engedély beszerzése a vállalkozónak minősülő Használó feladatát képezi
- 2.10.2. Amennyiben az Ingatlan területén a Társaság vagy az Üzemeltető megbízásából, illetve a Bérlemény területén a Bérelő vagy a Társaság vagy az Üzemeltető megbízásából vállalkozónak minősülő Használó munkát végez, és a munkavégzés időpontja hétvégi, Munkaidőn túli időpontokra, vagy a Bérelő szabadságára esik, szükségessé válhat a Biztonsági Szolgálat kíséréte, melyről a Társaság vagy az Üzemeltető a vállalkozónak minősülő Használót értesíti. Az őrzés költsége – amennyiben más megállapodás nem született - a vállalkozónak minősülő Használót, vagy annak megbízóját terheli.
- 2.10.3. A munkavégzéshez szükséges engedélyt a Társaság / Üzemeltető - indoklás mellett – megtagadhatja. Az ebből származó hátrányokért a Társaság / Üzemeltető nem felel.
- 2.10.4. Baleset esetén az alábbiak szerint kell eljárni:

- Társaság értesítése;
- Üzemeltető értesítése;
- amennyiben mentőt kell hívni, azt az Ingatlan recepcióján jelezni kell a hívás helyére történő irányítás érdekében.

2.10.5. Tűzveszélyes munkavégzés esetén engedélyt az Üzemeltetőtől lehet kérni, a Társaság / Üzemeltető részére történő alábbi dokumentumok, adatok megküldése mellett:

- szakképesítést igazoló okirat, bizonyítvány, tűzvédelmi szakvizsga neve, száma, kiállítás időpontja, lejárata;
- a munkavégzés időpontja.

2.10.6. Amennyiben az Ingatlan területén rendkívüli esemény következik be, azt riasztó jelzi. Tűzjelzés esetén, a riasztó megszólalásakor minden tevékenységet azonnal be kell szüntetni és a Tűzvédelmi Szabályzatban foglaltak szerint kell eljárni.

2.10.7. Lezárt helyiségbe történő behatolást, anyag vagy eszköz eltűnésének észlelését az Ingatlan recepcióján kell bejelenteni, arról jegyzőkönyvet kell felvenni, a hely érintetlenül hagyásával és biztosításával.

2.10.8. A jelen pontban foglalt bejelentési kötelezettségek nem mentesítik a vállalkozónak minősülő Használót – munkáltatói jogköréből fakadóan – rendeletekben rögzített, vagy saját elrendelési körében előírt bejelentési kötelezettsége alól.

2.10.9. Az Üzemeltetőt, a Társaság vagy az Üzemeltető által kijelölt személyt rendszeresen kell tájékoztatni mindenről, ami a munkákkal érintett területen a napi normális élettől eltérően működik, esetlegesen kihatással lehet a teljesítésre. Minden intézkedés, amit az emberi egészség védelmében a munkákkal érintett területen a vállalkozónak minősülő Használó elrendel, legyen az Üzemeltető, a Társaság vagy az Üzemeltető által kijelölt személy számára ismert.

2.11. Járványhelyzet miatti intézkedések

2.11.1. A Társaság elsődleges érdeke, hogy az Ingatlan területén minimálisra csökkentse az egyes járványok okozta egészségügyi kockázatokat. Ennek érdekében a Társaság az adott járványra vonatkozó szabályokat állít fel, melynek betartására kötelezi a Használókat.

2.11.2. A Használóknak kötelessége az adott járvány megfékezése érdekében intézkedések hozatala a munkahelyeken azért, hogy az érdekkörükbe tartozó személyek egészségesek maradjanak.

2.11.3. A Használó kötelessége a munkavállalóit, vállalkozóit, vendégeit tájékoztatni az Ingatlanban elvárt járványügyi szabályokról.

2.11.4. Bármely, a járvány alapjául szolgáló betegség valamely tünetét hordozó személyt az Ingatlan területéről haladéktalanul haza kell küldeni, arról az Üzemeltetőt haladéktalanul tájékoztatni kell.

2.11.5. E tárgyú intézkedés esetén a Közös Területeken a szájmaszk használata kötelező!

2.11.6. A Használóknak lehetőség szerint biztosítani kell a Bérlemény területén vagy vállalkozónak minősülő Használó esetén a munkákkal érintett területen a rendszeres kézmosás és a kézmosást követő kézfertőtlenítés lehetőségét.

2.11.7. A Társaság vagy az Üzemeltető a jelen pontban foglaltakon túl vagy attól eltérő járványügyi szabályokat is megállapíthat.

2.12. Speciális kérdések szabályozása

- 2.12.1. Az Ingatlan tekintetében a Bérbeadó biztosítást kötött. Az Ingatlanban működő Bérlok vagyontárgyaik biztosításáról maguk gondoskodnak a Bérleti Szerződésben rögzített módon.
- 2.12.2. A Bérleményben lévő, átvett és a Társaság tulajdonát képező tárgyak, berendezések, eszközök tekintetében Bérlo megőrzési és kártérítési felelősséggel tartozik.
- 2.12.3. Az Ingatlanban a Bérleti Szerződés alapján működő Bérlok felelősek azért, hogy az általuk bérelt Bérleményben működő, de a Társasággal bérleti jogviszonyban nem álló szervezetek a jelen utasításban foglaltakat betartsák és betartassák.
- 2.12.4. 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. A Társaság két gyalogos bejárájánál (Váci út – A Torony, Huba utca - B Torony) recepciót működtet és biztonsági őrt alkalmaz. Az A Toronyban (Váci út) 0-24 órában biztosított a biztonsági/recepció szolgálat. A B Toronyban (Huba utca) a recepció munkanapokon 7:00 és 21:00 óra között biztosított. A C Torony (Angyalföldi utca) gyalogos bejárásnál beléptetőrendszer/belépőkártya segítségével biztosított a bejutás, recepció szolgálat itt nem biztosított.
- 3.1.2. A B Torony (Huba utca) és C Torony (Angyalföldi utca) bejárat ajtaját a Társaság hétköznap 21:00 és 7:00 óra között, valamint hétvégén és munkaszüneti napokon zárva tartja, ezen időszak alatt a bejutás az A Toronyon keresztül lehetséges.
- 3.1.3. Az Ingatlan parkolója egy bejárással rendelkezik. A garázs az Angyalföldi utca felől sorompóval és gyorskapuval zárt rámpán közelíthető meg. A garázs kijárata szintén az Angyalföldi utca felé nyílik. A gyorskapu automatikusan nyílik a gépjármű érzékelésre, külön nyitni nem szükséges, a sorompók nyitására Parkl applikáció vagy a belépőkártya használata szükséges (autós piktogramhoz kell érinteni a belépőkártyát). Kerékpárral és gyalogosan érkezőkre automatikusan nem nyílik a gyorskapu, a gyorskapu nyitására a belépőkártyát a kapu előtt, jobb oldalon található beléptetőhöz kell érinteni, valamint a sorompóhoz érkező gyalogos piktogramhoz kell érinteni.

3.2. Megközelíthetőség

Az Ingatlant és a Bérleményt gyalogosan megközelíteni Váci út, Huba utca és Angyalföldi utca felől lehet. A szállítók, illetve az Ingatlan mélygarázsában parkoló helyet bérlo Bérlok a garázsra át közlekednek. A földszinti üzlethelyiségek bejárata külső területre nyílik, a Bérleményből nyíló kijáratokon keresztül történik a ki-be közlekedés.

3.3. Parkoló, Parkl Office rendszer használata

- 3.3.1. A parkoló összesen 3 mínusz szintből áll. A parkolósínteken 2,00 m magasabb járművek nem hajthatnak be a garázsba!
- 3.3.2. A mélygarázsban a gyalogos forgalomra különösen figyelni kell, a kerékpárt tolni kell.

- 3.3.3. Az Irodaház mélygarázsba egy bejáratral rendelkezik. A garázs az Angyalföldi út felől sorompóval és gyorskapuval zárt rámpán közelíthető meg. A gyorskapu automatikusan nyílik a gépjármű érzékelésre, külön nyitni nem szükséges, a sorompók nyitásához a Parkl applikáció vagy a belépőkártya használata szükséges (autós piktogramhoz kell érinteni a belépőkártyát). Más a mélygarázsba csak külön írásos engedéllyel hajthat be. Ilyenkor a sorompót a recepcióról biztonsági őr felügyeletével lehet nyitni. Cseppfolyós propán-bután gáz meghajtású járművel a garázsba behajtani tilos! Kerékpárral és gyalogosan érkezőkre automatikusan nem nyílik a gyorskapu, a gyorskapu nyitásához a belépőkártyát a kapu előtt, jobb oldalon található beléptetőhöz kell érinteni, valamint a sorompóhoz érkezve a gyalogos piktogramhoz kell érinteni.
- 3.3.4. Az irodaház parkolóinak használata a Parkl Office digitális parkoláskezelő rendszerén keresztül történik, amely automatikus, rendszám alapú beléptetést és parkolóhely-kijelölést biztosít a bérlők és vendégeik számára. Érkezéskor a járműveket a bejáratnál elhelyezett Parkl kijelző (Parkl screen) tájékoztatja a számukra kijelölt parkolóhelyről. A sorompók nyitása rendszámfelismeréssel történik, a jogosult járművek automatikusan be- és kihajthatnak.

A Parkl szolgáltatás használatához szükséges:

- a Parkl applikáció letöltése,
- egyéni felhasználói fiók sikeres regisztrációja,
- a céges fiókhoz való csatlakozás az e-mailben megküldött meghívó kód segítségével.

A rendszerben három jogosultsági szint érhető el:

- Adminisztrátor: teljes hozzáférés az adminisztrátori felülethez és a parkoláskezelési funkciókhoz,
- Ügyintéző: korlátozott kezelési jogosultság,
- Felhasználó: egyéni felhasználó, aki saját parkolását és foglalásait kezeli.

A Parkl applikációban a felhasználók:

- kezelhetik saját adataikat (pl. rendszám, elérhetőségek),
- létrehozhatnak foglalást a parkolóba,
- indíthatnak és zárhatnak parkolást, ezzel automatikusan nyithatják a sorompót,
- kezelhetik saját bérletüket.

A kijelölt adminisztrátorok az alábbi funkciókat érik el a Parkl admin felületen:

- munkatársak jogosultságainak kezelése (meghívás, céges tagság módosítása),
- pozíciók, foglalások (dolgozói és vendég), bérletek és kulcsos autók kezelése,
- parkolóhely-kihasználtság követése, riportok készítése és letöltése.

A parkolókontingens felhasználása bérlői igény szerint, különböző paraméterek alapján testre szabható. Ennek részleteiről a bérlők a Parkl implementációs csapatával egyeztetnek a szolgáltatás bevezetése során.

Technikai probléma esetén a Parkl ügyfélszolgálat elérhetősége:
support@parkl.net
[+3618555777](tel:+3618555777)

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

3.4. Elektromos töltő

A River Estates Irodaház területén található garázsok elektromos autók töltésére alkalmas műszaki infrastruktúrával rendelkeznek. Az elektromos autók használatára és töltésére vonatkozó általános szabályok:

3.4.1. Felelősség

- A töltőket minden Használó a saját felelősségére használhatja.
- Az elektromos autók használatára és töltésére vonatkozó szabályok be nem tartásából származó esetleges károk az autó használóját terhelik.
- Sérült padlólemezzel rendelkező elektromos autóval tilos behajtani a River Estates területére. Sérült padlólemezes autót tilos töltőre csatlakoztatni és a töltést elindítani.
- Sérült karosszériával rendelkező elektromos autóval tilos behajtani a River Estates területére. Sérült karosszériás autót tilos töltőre csatlakoztatni és a töltést elindítani.
- Bármilyen rendkívüli sérüléssel rendelkező (füstölő, olajfolyást mutató) elektromos autóval tilos behajtani a River Estates területére. Bármilyen rendkívüli sérüléssel rendelkező autót tilos töltőre csatlakoztatni és a töltést elindítani.
- A jármű nem megfelelő műszaki állapotából adódó hibákért és károkért a töltést indító személy felel.
- Az elektromos autó töltőben okozott sérülésekért és károkért a károkozó felel, és az okozott károk költségét köteles megtéríteni.

3.4.2. Biztonság és tűzvédelem

- Tekintettel arra, hogy az elektromos autók töltése tűzveszélyes folyamat, az alábbi, élet-és vagyonvédelmet szolgáló szabályok betartása minden Használó számára kötelező érvényű.
- Normál, 230 V-os dugaszolóaljzat nem használható elektromos autó töltéséhez.
- Sérült, hibás töltőkábelrel a töltési szolgáltatás nem vehető igénybe.
- Bármilyen külső sérülés, laza csatlakozó vagy egyéb hiba esetén a Használó köteles hívni a töltőn szereplő telefonszámot, és nem kezdeményezhet az autón töltési folyamatot.
- Minden töltő a töltést igénybe vevő személy biztonsága érdekében életvédelmi relével és szivárgóáram érzékelővel van szerelve.
- Amennyiben a töltés során az életvédelmi relé vagy biztosíték elromlik, a Használó köteles azt jelezni a biztonsági szolgálatnak.

- Bármilyen külső sérülés, laza csatlakozó vagy egyéb hiba esetén a Használó köteles értesíteni a biztonsági szolgálatot / hívni a töltőn látható telefonszámot, és nem kezdeményezhet az autón töltési folyamatot.
- Amennyiben a Használó olyan rendellenességet észlel az elektromos autó töltésnél, amely tűzre utalhat, nyomja meg a töltőrendszer vészleállító gombját, majd haladéktalanul hagyja el a garázst és az esetet jelentse a biztonsági szolgálatnak. Amennyiben a ház tűzjelző rendszere még nem jelzett be, úgy nyomja meg a legközelebbi kézi jelzésadót.
- Amennyiben a Használó elektromos autóból szivárgó füstöt észlel, úgy ne próbálja meg oltani a tüzet, hanem azonnal hagyja el a garázst. Amennyiben a ház tűzjelző rendszere még nem érzékelte a füstöt, úgy nyomja meg a legközelebbi kézi jelzésadót.
- Amennyiben a töltés befejezését követően az autó tovább parkol a garázsban, úgy az akkumulátort nem lehet 80% fölé tölteni. A maximum 80%-os töltöttséget az auto applikációjában lehet beállítani.
- 100%-ig töltött akkumulátor esetében az autóhasználatot a töltés befejezését követően meg kell kezdeni.
- Amennyiben az előző töltés óta 10%-nál kevesebb volt a töltésvesztés, úgy ne kezdje el tölteni az akkumulátort.
- Amennyiben a külső hőmérséklet meghaladja a 35 C-ot, úgy a garázsba történő behajtást követően 30 percen belül nem kezdhető meg a töltés annak érdekében, hogy az auto és az akkumulátor biztonságos hőmérsékletre hűljön.

3.4.3. Publikus töltők

A publikus töltők esetében a River Estates Irodaházban működő cégek minden Használója számára biztosított a töltés lehetősége.

Az Ingatlan parkolójának -1 szintjén a Társaság 9 db elektromos gépjárműtöltőt helyezett üzembe, melynek használatára a töltőkön / azok környezetében elhelyezett szabályok vonatkoznak. E célra a -1 szinten, az A85-93 közötti parkolóhelyek kerültek kijelölésre.

- A telepített töltők kábellel rendelkeznek, a töltési szolgáltatás csak ezen kábelek használatával vehető igénybe. A kábelek hosszabbítása tilos.
- Minden elektromos autó töltő egy autó egy kábelen történő csatlakozását teszi lehetővé.
- A csatlakozási pontok maximum 22 kW töltési teljesítményt biztosítanak.
- A töltőpont csatlakozója lezárja a csatlakoztatott kábelt, és azt a töltés befejezéséig zárva is tarja.
- Erővel nem lehet eltávolítani a csatlakozót, csak a teljes töltési folyamat befejezést követően engedi ki a zárast a töltőpont.
- A töltési szolgáltatás igénybevételéhez Parkl applikáció szükséges.
- Az alkalmazás a töltőkön vagy azok közelében elhelyezett QR kódok használatával is letölthető.
- Az alkalmazás letöltését és regisztrációját követően a töltőkön vagy azok közelében elhelyezett használati útmutató alapján lehetséges a töltést igénybe venni.
- Az elektromos autók töltése csak térítés ellenében vehető igénybe a töltőkön vagy azokon környezetében feltüntetett díjszabás szerint. A töltés indítását/leállítását és a töltési díj

kiegyenlítését a Parkl applikáció biztosítja, mely elérhető a Google Play Áruházban és az App Store-on.

- A felfestett parkolóhelyeken várakozni csak a töltés idejére engedélyezett. A jármű akkumulátorának feltöltését követően a Használó köteles átparkolni egy, a munkáltatója által bérelt, elektromos autó töltésére nem alkalmas parkolóhelyre.
- Amennyiben a töltés befejezését követően a Használó nem áll el a töltőpontról, úgy alkalmanként 50 EUR összegnek megfelelő kötbért köteles megfizetni a Társaság részére.

3.4.4. Dedikált töltők

- A dedikált töltő az adott parkolóhelyet használó bérlő kizárólagos használatának céljából kerül telepítésre.
- A telepített töltők kábellel rendelkeznek, a töltési szolgáltatás csak ezen kábelek használatával vehető igénybe. A kábelek hosszabbítása tilos.
- Minden elektromos autó töltő egy autó egy kábelen történő csatlakozását teszi lehetővé.
- A csatlakozási pontok maximum 22 kW töltési teljesítményt biztosítanak.
- A töltőpont csatlakozója lezárja a csatlakoztatott kábelt, és azt a töltés befejezéséig zárva is tarja.
- Erővel nem lehet eltávolítani a csatlakozót, csak a teljes töltési folyamat befejezést követően engedi ki a zárást a töltőpont.
- A töltési szolgáltatás igénybevételéhez Parkl applikáció szükséges.
- Az alkalmazás a töltőkön vagy azok közelében elhelyezett QR kódok használatával is letölthető.
- Az alkalmazás letöltését és regisztrációját követően a töltőkön vagy azok közelében elhelyezett használati útmutató alapján lehetséges a töltést igénybe venni.
- Az elektromos autók töltése csak térítés ellenében vehető igénybe az Irodaház elektromos áram díjával megegyező díjszabás szerint.

3.5. Anyagszállítás

3.5.1. Anyagszállítás kizárólag a mélygarázson, az erre kijelölt útvonalon keresztül történhet, Munkaidőn túl.

3.5.2. Bérlő köteles az általa fogadott Használót e szabályról értesíteni.

3.6. Kerékpártárolás

Kerékpárral a mélygarázsban elhelyezett kerékpártárolókban lehet parkolni. A tárolókban elhelyezett kerékpárokért Bérbeadó felelősséget nem vállal. Az Ingatlanba kerékpárt, egyéb alternatív közlekedési eszközt bevinni nem szabad.

3.7. Dohányzás

A dohányzás (beleértve elektromos cigarettát is) kizárólag az erre kijelölt helyen lehetséges. Teraszokon, belső teraszokon a dohányzás kifejezetten tilos!

3.8. Hulladékgyűjtés

- 3.8.1. Az Ingatlanban bevezetésre került a szelektív hulladékgyűjtés, amelynek értelmében a kommunális hulladék tárolására alkalmas edényeken túl a mélygarázsban található kukatárolóban kihelyezésre kerültek a papír és műanyag hulladék gyűjtésére alkalmas konténerek is. A környezettudatosság jegyében a Használók kötelesek a szemetet szelektíven gyűjteni.
- 3.8.2. A takarítás során a takarító személyzet összegyűjti a Bérleményekből a szelektíven gyűjtött hulladékot, majd a zsákok vegyítése / összeöntése nélkül a közös hulladéktárolóba viszi.
- 3.8.3. A hulladéktároló helyiség előtti részen szemét, lom, egyéb nemhasználatos tárgy elhelyezése tilos!

3.9. Zuhanyzó

Az Ingatlanban, a B Torony (Huba utca) földszintjén zuhanyzó és öltöző található, melynek használata minden Bérló számára megengedett külön jogosultság kérése mellett. Használó köteles a helyiségeket tisztán és üres állapotban hagyni. A hátrahagyott tárgyakért a Társaságot / az Üzemeltetőt semmilyen felelősség nem terheli, azokat hulladékként kezeli.

3.10. Elérhetőségek

3.10.1. Társaság/Bérbeadó: **CEE Property-Invest Kft.** (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99.-105., Balance Hall, 6. emelet; cégjegyzékszám:)

3.10.2. Üzemeltető:

- (i) CPI Hungary Kft. (1139 Budapest, Váci út 99-105., Balance Hall irodaház, 6. emelet)
- (ii) Kapcsolattartó: Csépke Bereniké (tel: +36 30 953 2632; e-mail: b.csepke@cpipg.com)

3.10.3. Facility Manager (műszaki Üzemeltetés):

- (i) Rustler Kft. (1139 Budapest, Váci út 99-105., Balance Hall irodaház, 6. emelet)
- (ii) Kapcsolattartó: Kovács Gábor (tel: +36 30 220 5925; e-mail: gkovacs@rustler.eu)

3.10.4. Karbantartók: +36 70 323 9528

3.10.5. Biztonsági Szolgálat: +36 20 984 2943 riverrecepicio@gmail.com

Jelen Házirend 18 számozott oldalból áll.

Budapest, 2026. 01.01.