

A METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ 2024. február 21. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának**1. számú melléklete****HÁZIREND****1. Preambulum**

A házirend meghatározza a Társasházban bármilyen jogcímen, állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó tulajdonos, bérlő, családtag, látogató stb. személy (a továbbiakban együttesen: használók) magatartását, és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja továbbá az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére, megóvására szolgáló, külön jogszabályban nem rögzített követelményeket.

2. Csend és nyugalom biztosítása, zajkeltés tilalma

A társasházban napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.

Televízió, rádió vagy más audiovizuális eszköz, háztartási és munkagép, valamint egyéb hasonló berendezések úgy üzemeltethetők, hogy azok működése, hangja, zaja mások nyugalma ne zavarja.

Zajjal járó építési, szerelési munka végzése (pl. fűrés, vésés, kalapálás, fűnyírás stb.)

- hétköznapi 08:00 és 12:00 óra között, valamint 15:00 és 19:00 között;
- szombaton 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett;
- vasárnap és ünnepnapokon (munkaszüneti napokon) tilos.

Jelen rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

Másokat zavaró mértékű zajt okozó háztartási vagy egyéb gép és eszköz használata

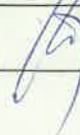
- hétköznapi és szombaton 08:00 és 20:00 óra között, valamint
- vasárnap és ünnepnapokon (munkaszüneti napokon) 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett.

Jelen rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

Az ének, tánc, zene oktatása, gyakorlása a Társasház albetétjeiben nem folytatható.

Hivatásos művészek, együttesek, oktatók lakóépületen belüli működését a Társasház megtiltja.

3. Biztonság

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

A Társasház bejárati ajtóit (ideértve a teremgarázs kapuját is) – vagyonvédelmi okokból – napközben is csukva kell tartani. A Társasházba a bejutás proxyval, vagy a jogosultak arcát azonosító kaputelefonnal történik. Az arcazonosító rendszer használata a lakók saját döntése alapján történik, igény esetén a közös képviselő köteles gondoskodni a jogosultak arcának beszkenneléséről, illetve annak a rendszerből való törléséről. A közös képviselő költségek megfizetése ellenében köteles kulcsot (proxy-t) a tulajdonos részére biztosítani.

A látogatók, vendégek számára a bejutás kaputelefon útján biztosított. A tulajdonostársak kötelesek ellenőrizni, hogy az épületbe kit és milyen céllal engednek be! A kaputelefonon a tulajdonostársak nevének és a lakás számának feltüntetéséről a közös képviselő – a tulajdonostársak írásbeli bejelentése alapján – gondoskodik.

A közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a Társasház bejárati ajtaján a rendkívüli esetben bejutást biztosító személy neve és elérhetősége (mobiltelefonszám) olvasható legyen.

4. Tisztaság

A lakópark tisztaságáról és a közös tulajdonú, de nem valamely tulajdonostárs kizárólagos használatában álló kert (a továbbiakban: kert) gondozásáról a társasházközösség gondoskodik.

A Társasház a lakóépület tisztasága érdekében – legalább az alábbi munkák elvégzésére – vállalkozási szerződést köt:

- a társasházi közös tulajdonban lévő helyiségek és területek folyamatos és rendszeres tisztán tartása (pl. felmosás);
- a Társasház előtti, illetve a közös kertben lévő járdák, sétány folyamatos és rendszeres leseprése, a sár, a hó, a jég eltávolítása, csúszásmentesítés;
- az idejét múlt, vagy engedély nélkül kifüggesztett hirdetések folyamatos és rendszeres eltávolítása;
- évente legalább 2 (két) alkalommal (tavasszal és ősszel) a társasházi közös tulajdonban lévő területek nagytakarítása, a közös használatú helyiségek és területek ajtóinak, ablakainak, az átrium függönyfalának és üvegtetejének megtisztítása, valamint a teremgarázs nagytakarítása;
- szeméttároló rendszeres kiürítése, a kukák határidőben történő kirakása, szükség szerinti kimosása, tisztán tartása.

A Társasház a kert és az épületen belül található növények gondozása és az öntözőrendszer karbantartása érdekében – a növények ápolására, karbantartására, tápanyagutánpótlásra, metszésre, és szükség szerinti cserére vagy pótlásra, téliesítés, stb. – vállalkozási szerződést köt. A takarítás és a kertgondozás költségeit a Társasház a közös költségből fedezi.

A szeméttárolóban (kukában) kizárólag háztartási hulladék tárolható. Géprészeket, építési hulladékot, karácsonyfát (fenyőfát), állattetemet, egyéb fertőző anyagot, földet, egyéb nem háztartási szemetet (pl. költözési hulladék, bútorok vagy bútorrészek) a szeméttárolóba (kukába) tenni még átmenetileg is tilos. Ezek elhelyezéséről, elszállításáról az a használó köteles gondoskodni, akinél vagy akinek érdekkörében a hulladék keletkezett. A jelen pont szerinti kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése céljából a közös képviselő az elektronikus megfigyelő rendszer által rögzített képfelvételt felhasználhatja, és – a jelen pont szerinti kötelezettségek elmulasztása esetén – a hulladék elszállítására kötelezheti az érintett

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes/Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

használót. Ennek eredménytelensége esetén – ha a képfelvétel alapján egyértelműen bizonyítható a kötelezett személye – a használó költségére elszállíttatja azt.

A szeméttárolóba (kukába) a háztartási szemetet kizárólag csomagoltan (pl. erre a célra szolgáló nylon zsákban, szatyorban stb.) lehet betenni.

A papírt, műanyagot, illetve az ún. zöld hulladékot az erre a célra rendszeresített szeméttárolóban kell elhelyezni. A háztartási hulladék, a papír és a műanyag vagy más szelektíven gyűjtött hulladék elszállítására a közös képviselő köt szerződést.

Aki bármilyen módon a közös használatú helyiséget, illetve területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul eltávolítani. A látogatók, vendégek által okozott szennyeződés eltakarításáért a vendéglátó felelős.

A lakóépület ablakaiból, teraszairól, erkélyeiről stb. tárgyakat (pl. égő gyufát, cigarettacsikket) kidobni vagy folyadékot kiönteni tilos!

Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a rovarmentesítési munkákat a saját külön tulajdona tekintetében köteles saját költségén elvégezni, vagy elvégeztetni, illetve az egész társasházra kiterjedő rovarmentesítés esetén azt eltérni.

A társasházhoz kapcsolódó közterületek tisztán tartására a vonatkozó jogszabályi előírások irányadók.

5. Állagvédelem

A társasházi lakóépület állagának védelme érdekében a használó köteles a külön tulajdonú ingatlanát, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl. fűtő- és melegvíz szolgáltató, víz-, csatorna- és áramellátási vezetékek, szellőző rendszer, kaputelefon, személyfelvonó stb.) rendeltetésüknek megfelelően, mások jogos érdekeinek és a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használni.

Az épület közös területein található közüzemi vezetékekhez hozzányúlni tilos! Bármiféle szerelést, leágazást csak szakember végezhet a közös képviselő megrendelése alapján.

A társasházi közös tulajdont érintő nagyobb felújítási, átalakítási munka megkezdésének időpontjáról és várható időtartamáról legalább 15 (tizenöt) nappal a munkakezdést megelőzően, a társasházban jól látható helyre kifüggesztett hirdetmény útján köteles a közös képviselő a használókat értesíteni. Életveszély elhárításához szükséges munka esetén a munkálatok az értesítés hiányában is megkezdhetőek, azonban ilyen esetben is köteles a közös képviselő a munka várható időtartamáról a használókat haladéktalanul tájékoztatni.

A társasházi külön tulajdonú ingatlanokban végzendő, másokat zavaró mértékű zajjal, porképződéssel járó felújítási, átalakítási munkákról köteles a használó a közös képviselőt legalább 15 (tizenöt) nappal korábban írásban tájékoztatni, jogszabályban meghatározott esetekben pedig a közös képviselő engedélyét kérni.

6. A közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok

A közös használatra szolgáló helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni.

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

A közös használatra szolgáló helyiségeket a Házirendben megszabott használati időn kívül zárva kell tartani. Minden társasházi közös tulajdonban álló helyiség kulcsából egyet a közös képviselőnél kell tárolni (tűzkulcs).

A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. A közös használatra szolgáló területen oda nem illő dolgok – közgyűlési megengedő határozat hiányában – tartós tárolása tilos. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat – ideértve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is – csak a közös képviselő engedélyével, és csak átmenetileg lehet tárolni. Tűzveszélyes anyagok tárolása a saját tulajdonú nem lakás célú és közös használatra szolgáló helyiségekben átmenetileg is tilos. A közös tulajdonú folyosókon, közlekedőkön – a közlekedés és a menekülési útvonal zavartalanlansága mellett, valamint a tűzrendészeti előírások figyelembevételével és betartásával – a tervben szereplő, az épülettel együtt átadott bútorokon, más berendezési tárgyakon és növényeken kívül más dolgok nem tárolhatóak. A babakocsik és biciklik az épületen belül az erre kijelölt közösségi tárolókban tárolhatóak.

A közös használatra szolgáló területet a közös képviselő felszólítására az általa megjelölt időpontig fel kell szabadítani. A közös képviselő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt tárgyakat a tulajdonosuk költségére elszállítani, illetve elszállíttatni.

A kijelölt dohányzóhelyek, a kijelölt tűzrakó helyek és a kizárólagos használatú kertrészek kivételével a Társasház közös tulajdonú területein vagy a teremgarázsban dohányozni és a nyílt láng használata, valamint a nyilvánvalóan tüzet okozó tevékenység végzése – a jelen szervezeti és működési szabályzatban foglaltak kivételével – tilos!

A közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal egyetértésben dohányzásra kijelölt helyeket és tűzrakó helyeket határozhat meg. Az épületben kijelölt dohányzóhely nem létesíthető. A Társasház közös tulajdonú kertjében elektromosgrill az arra kijelölt tűzrakó helyen üzemeltethető.

A lakópark teljes területén kizárólag elektromos grillsütő eszközök használata engedélyezett, gáz és faszén működtetésű, nyílt láng használatával járó eszközök használata tilos!

A társasházban elhelyezett tűzoltó készülékek évenkénti bevizsgálásáról, a tűzvédelmi szabályzat előírásainak betartatásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

Közös víz és áram nem használható magán célra (pl. autómosás, utcalocsolás, építkezés, kizárólagos használatú kert locsolása).

7. Az egyes közös használatban álló helyiségek használati rendje

A közös használatú helyiségeket a használók saját felelősségükre vehetik igénybe, azokat különös gondossággal kell használni, hogy állagukat a lehető leghosszabb ideig megőrizték. Aki a közös használatú helyiségek használati rendjét súlyosan, vagy ismételten megszegi, személyi sérüléssel járó balesetet okoz, mások általi használatát akadályozza, zavarja, ellehetetleníti, szándékosan kárt okoz a berendezésben, a kártérítés mellett ideiglenesen vagy véglegesen ki lehet zárni egy vagy több közös helyiség használatából. A kizárásról, annak időtartamáról az SZVB a közös képviselővel együtt dönt, határozatuk felülvizsgálatát a használó a soron következő közgyűléstől kérheti.

7.1 Fitneszterem és szauna

A fitneszterem minden nap 7-től 22-ig tart nyitva. A szauna munkanapokon 18-tól 22-ig, munkaszüneti napokon 9-től 22-ig üzemel. A fitneszterem és a szauna ajtaja

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

üzemidőben proxyval nyitható, az ajtókat az üzemidő alatt is csukva kell tartani. A szauna használatának különleges szabályait, különös tekintettel a biztonságra és az egészségügyi kockázatokra, a szauna mellett ki kell függeszteni. A szauna koedukált, azt kizárólag fürdőruhában vagy más, a testet részben takaró ruházatban lehet használni. A fitneszterembe kizárólag tiszta talpú edzőcipőben szabad belépni, utcai cipőben, csizmában, papucsban a belépés, illetve a gépek használata tilos! A helyiségbe háziállatot, kisállatot bevinni szigorúan tilos! A nyitvatartási és üzemelési időket a közös képviselő vagy a közgyűlés módosíthatja. Takarítási és karbantartási idő alatt a fitneszterem és a szauna nem használható.

7.2 Babajátszószoza

A babajátszószoza minden nap 7-től 20-ig tart nyitva, ajtaja üzemidőben proxyval nyitható, az ajtókat az üzemidő alatt is csukva kell tartani. A játszószoba 1-7 éves gyermekek igényei szerint lett kialakítva, idősebb gyerekek a helyiség használatát lehetőség szerint kerüljék. Gyerekek csak felnőtt kíséretében és felügyelete mellett használhatják a helyiséget, a gyerekek felügyeletét a Társasház személyzete alkalmasságukkal, ideiglenes jelleggel sem tudja ellátni. A játszószobát a gyerekek a szülők felelősségére használhatják, az ott történt balesetekért, károkozásért a gyerek felügyeletét ellátó felnőtt, a szülő, illetve a lakáshasználó egyetemlegesen felel. A helyiség eseti koszolódását (étel, ital, sár stb.) a gyerek felügyeletét ellátó felnőttnek haladéktalanul fel kell takarítani, a játszószobába az SZVB-vel egyeztetve lehet adományozott játékokat elhelyezni, illetve a közös képviselő az SZVB egyetértésével dönt a leamortizálódott, sérült, elkoszolódott játékok leselejtezéséről és pótlásáról. Gyermek nélkül felnőtt lakáshasználók a játszószobába nem léphetnek be, azt semmilyen módon és célja nem használhatják, akkor sem, ha a játszószobában éppen nem tartózkodnak gyerekek. A helyiségbe háziállatot, kisállatot bevinni szigorúan tilos! A nyitvatartási és üzemelési időket a közös képviselő vagy a közgyűlés módosíthatja. Takarítási és karbantartási idő alatt a babajátszószoba nem használható.

7.3 Barkácsszoza

A barkácsszoza minden nap 7-től 22-ig tart nyitva, ajtaja üzemidőben kulccsal nyitható, melyet a recepción lehet elkérni, és használat után oda kell leadni. A barkácsszoza célja, hogy a zajjal, szaggal, szennyezéssel járó mobil szerelési és felújítási munkákat a lakók a lakásoktól távol, a többi lakó zavarása nélkül végezhesék el. A barkácsszoza használatának különleges szabályait, különös tekintettel a biztonságra és az egészségügyi kockázatokra, a barkácsszobában ki kell függeszteni. Amennyiben használók a helyiségen rendellenes állapotokat találnak, különösen ipari jellegű szennyeződést, eszköz- vagy géphiányt, azt a helyiség használatának megkezdése előtt azonnal jelezniük kell a recepción. A helyiség eseti koszolódását (forgács, fémreszelék, egyéb hulladék) a használónak haladéktalanul fel kell takarítani, a barkácsszobába a közös képviselő az SZVB egyetértésével dönt a leamortizálódott, sérült, elkoszolódott eszközök, gépek, szerszámok leselejtezéséről és pótlásáról. A barkácsszobát mindenki csak saját felelősségére használhatja. 7 éven aluli gyermek nem tartózkodhat a barkácsszobában, 7-14 év közötti gyermekek kizárólag felnőtt felügyelete mellett tartózkodhatnak a barkácsszobában, 14-18 év közötti fiatalok kifejezett szülői engedély esetén szülői felügyelet nélkül is használhatják a helyiséget. A helyiségbe háziállatot, kisállatot bevinni szigorúan tilos! A nyitvatartási és üzemelési időket a közös képviselő vagy a közgyűlés módosíthatja. Takarítási és karbantartási idő alatt a barkácsszoza nem használható.

7.4 Közösségi tetőterasz

A közösségi tetőterasz minden nap 8-tól 23-ig tart nyitva, ajtaja üzemidőben proxyval nyitható, az ajtókat az üzemidő alatt is csukva kell tartani. A tetőterazon 14 év alatti gyermekek kizárólag felnőtt felügyelete mellett tartózkodhatnak! A tetőterasz alapvetően

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

csöndes kikapcsolódásra, pihenésre, relaxációra szolgál, zenés, táncos esemény a tetőterazon nem tartható! A teraszra étel, ital, a felszolgálásukhoz és elfogyasztásukhoz szükséges eszközök, kiegészítők korlátozás nélkül felvihetők, de gondoskodni kell a takarításról, a maradék, illetve a hulladék gyűjtéséről és eltávolításáról, a tetőterazon semmilyen szemét nem hagyható. A tetőteraszról tilos bármit ledobni, tilos a rakétázás és petárdázás, illetve drónok röptetése. Szigorúan tilos tüzet rakni, vagy bármilyen más módon nyílt lángot igénylő eszközt használni. A tetőteraszra háziállatot kizárólag saját felelősségre szabad felvinni, gondoskodni kell róla, hogy a háziállatok a leburkolt, járásra kijelölt területen maradjanak, szükség szerint pórázt kell használni. A háziállat által okozott koszt a felügyeletüket ellátó személynek haladéktalanul fel kell takarítania. A nyitvatartási és üzemelési időket a közös képviselő vagy a közgyűlés módosíthatja. Takarítási és karbantartási idő alatt a tetőterasz nem használható.

7.5 Kert és játszótér

A közös használatú kert kialakítására és a telepített növényfajokra tekintettel elsősorban díszítő funkcióval rendelkezik, célja, hogy a használók egészséges, zöld környezetben lakhassanak. A zöldfelületek ezért sportolásra, játékra, más tevékenységre nem használhatóak, kizárólag ott szabad a zöld területre lépni, azt ideiglenesen vagy tartósan használni, ahol ezt a kihelyezett tábla kifejezetten megengedi. A zöldterület lakók általi használatáról, a használat módjáról, a lakói vélemények és kezdeményezések alapján a közös képviselő az SZVB-vel együtt dönt. A kertbe a kialakult vészhelyzet elhárítása kivételével, autóval, motorkerékpárral, robogóval vagy más gépjárművel szigorúan tilos behajtani! Ilyen járművek a lakóparkban kizárólag a felszín alatti teremgarázsban közlekedhetnek, azokat ott lehet tárolni. A kertben kerékpárral (ideértve a gyermekbicikliket is), rollerrel, vagy más emberi erővel hajtott eszközzel (továbbiakban együtt mikromobilitási eszközök), játékkal kizárólag a szilárd burkolattal ellátott felületeken lehet közlekedni. A mikromobilitási eszközök számára nincs külön sáv vagy terület kijelölve a lakóparkban, ezért azokat legfeljebb 10 km/h sebességig lehet használni. Mikromobilitási eszközök a kertben a házak előtt csak ideiglenes jelleggel tárolhatóak. A kertben és a játszótéren 10 év alatti gyermekek kizárólag 12 év feletti személy felügyelete mellett tartózkodhatnak. A játszótérrel, illetve a szabadtéri játékokat a gyermekek szülei, vagy a felügyeletüket ellátó családtagjaik engedélyével és felelősségére használhatják. A gyermekek által a kertben, játszótéren való károkozásra a Ptk. általános, felelősséggel és kártérítéssel kapcsolatos szabályai vonatkoznak.

A kertben elhelyezett szabadtéri fitnessgépek használatára (a cipőhasználatról eltekintve) az edzőteremnél írtakat kell értelemszerűen alkalmazni. A jógateraszt kizárólag rendeltetésének megfelelően, jóga, tai-chi, vagy egyéb fitness-tevékenység végzésére lehet használni. A lakók igény szerint alakíthatnak a testgyakorlásra csoportokat, a jógaterasz csoportosan is használható. A csoportos használatot, a használat rendjét a közös képviselőnek kell bejelenteni, nagyobb használati igény, időpont ütközések esetén foglalási rendet kell bevezetni. A foglalási rendszer működtetéséről, annak szabályairól a közös képviselő az SZVB-vel egyeztetve dönt.

A kertbe háziállatok kizárólag pórázon vezetve vihetők le, a háziállatokkal csak a szilárd burkolatú területeken lehet közlekedni. A háziállat által okozott koszt a felügyeletüket ellátó személynek haladéktalanul fel kell takarítania (így különösen az esetleges kutyapiszkot felszedni, szilárd burkolat esetén a vizeletet vízzel felfofozni/lemosni). Tilos a háziállatokat a zöld területre engedni, különösen póráz nélkül, tilos a kert bármely területét kutyafuttatóként, a háziállatok átmozgatására használni! A kertben szabadon, póráz nélkül lévő háziállatokat a portás, a biztonsági őr, illetve a gondnok befoghatja, ezekre a háziállatokra ugyanazok a szabályok alkalmazandók, mint a közterületen talált kóbor, gazdátlan háziállatokra.

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

A kert növényzetének ápolására kizárólag a közös képviselő által megbízott személyek, cégek jogosultak. Növényt ültetni, eltávolítani, virágot vagy ágat lemetszeni, letépni tilos! Amennyiben a lakók a kertben a növényeknél rendellenességet tapasztalnak (nem, vagy nyilvánvalóan hibásan működő locsolófej, beteg, vagy elpusztult növények stb.), azt haladéktalanul jelenteni kell a közös képviselőnek.

8. A lift használata

A liftek használata során a rend és a nyugalom, a tisztaság, a biztonság, az állagvédelem, valamint a közös helyiségek használatára vonatkozó előírások irányadóak.

A liftek elsősorban személyszállításra szolgálnak. A liftekben bútor, építési anyagok stb. kizárólag a lift teherbírásának figyelembevételével és állagának fokozott védelme mellett (pl. lift kibélelése) lehetséges.

Az előírt súlykorlátozást be kell tartani, a liftben csak az engedélyezett számú és súlyhatárú személy utazhat egyidejűleg.

A liftet huzamosabb ideig feltartani, ajtaját kitámasztani, annak záródását vagy nyitását megakadályozni tilos.

A lift üzemeltetésére, használatára irányadó rendelkezéseket, tájékoztatót szükség szerint a liftben kell elhelyezni.

A lift karbantartásáról, hibajavításáról a közös képviselő gondoskodik.

A lift gyártójának utasításait minden esetben – akár jelen szervezeti és működési szabályzat előírásaival szemben is – be kell tartani!

9. A teremgarázs használata

A teremgarázsban található, külön tulajdonban lévő gépkocsibeállók kizárólag rendeltetésüknek megfelelően, azaz gépjárművek tartós vagy ideiglenes jellegű tárolására használhatóak.

A teremgarázsban a tulajdonosok a gépjárművükkel csak a kizárólagos használatú beálló helyükön tárolhatják gépjárművüket, oly módon, hogy azzal más gépjármű teremgarázsoson belüli mozgását ne akadályozza!

Gépjárművekkel a teremgarázsban indokolatlan zajt kelteni – járatni, túráztatni, ajtókat csapkodni – nem szabad. Jelentősebb javítási munka, üzemanyagfeltöltés (ide nem értve az elektromos autók töltését), olajcsere, festés és fényezés a garázsban nem végezhető. A tetőcsomagtartó le- és felszerelése, az izzócsere, a gépjármű kiporszívózása és a kerékcsere megengedett.

Gyúlékony, tűzveszélyes anyag tárolása még átmenetileg is tilos!

A gépkocsi-beállók tisztántartása és a gépkocsik által behordott vagy okozott szennyeződések (pl. sár, olaj) eltávolítása – ha jelen szervezeti és működési szabályzat másként nem rendelkezik – az adott beálló tulajdonosának (használó) feladata.

A teremgarázs rendszeres takarításáról a Társasház gondoskodik, úgy a közös képviselő köteles a használókat a takarítás időtartamáról legalább 5 (öt) munkanappal korábban – a teremgarázs gyalogos bejáratainál elhelyezett hirdetmény útján – tájékoztatni. A használó köteles a gépkocsi-beállót a takarítás idejére szabadon hagyni.

A teremgarázsoson belül a KRESZ szabályai érvényesek.

A teremgarázs használati rendjét súlyosan megsértő járművek (elsősorban a közös területen, közlekedő utakon parkolók), illetve azok a gépjárművek, melynek tulajdonosa, üzemeltetője kérésre nem igazolja megfelelően a közös képviselő számára, hogy jogosult a teremgarázs használatára (ő vagy családtagja rendelkezik saját tulajdonú gépkocsibeállóval vagy mástól beállót bérel), a közös képviselő kitiltja a teremgarázs használatából. Ezeknek a gépjárműveknek a rendszámát a garázskapu rendszámazonosító

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna-Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

rendszeréből törölni kell. Amennyiben a teremgarázs használatából kizárt, vagy azt nyilvánvalóan illetéktelen használó gépjárművével mégis bejut a teremgarázsba, azt ismételten rendeltetésszerűen használja, a közös képviselő jogosult a gépjárműre kerékbilincset felszereltetni, vagy annak elvitelét más módon megakadályozni. A kerékbilincs eltávolításának díját közgyűlési határozat, az SZMSZ, ennek hiányában az SZVB-vel egyetértésben a közös képviselő határozza meg.

A tulajdonosoknak – eltérő közgyűlési döntés hiányában – beállónként maximum 2 db rendszám rögzítésére van lehetősége. Azon tulajdonosok, akik valamilyen oknál fogva nem tudják a rendszámfelismerő rendszert használni (pl. motorbeálló tulajdonosok), azok lehetőséget kapnak a kapu GSM telefonos nyitó rendszeréhez – eltérő közgyűlési döntés hiányában – 2 db telefonszámot regisztráltatni. A regisztrációkat a közös képviselő engedélyezi és rögzíti vagy rögzítetteti az őrszolgálatnál a rendszerben. A regisztráció az első (kezdeti) regisztráció, illetve beállónként évi kétszeri módosításig díjmentes, a fölött a közös képviselő díjat számíthat fel, melyet a tulajdonos folyószámláján a közös képviselő előír.

10. Az elektromos autótöltő rendszer használata

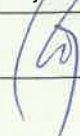
Az elektromos autótöltő rendszer, beleértve a vezetékeket és a töltőberendezéseket (továbbiakban együttesen töltők), a Társasház közös tulajdonában állnak. A töltők karbantartásáról, javításáról szükség szerint a közös képviselő köteles gondoskodni. Az egyes töltők, a külön tulajdonban álló gépkocsibeállókhoz vannak rendelve, ez azonban nem jogosítja fel a beálló tulajdonosát a töltők módosítására, áthelyezésére, cseréjére. Fő szabályként az egyes beállók használói az adott beállóhoz rendelt töltőt használhatják, ettől azonban a tulajdonosok közös megegyezéssel eltérhetnek. Azon beállók tulajdonosai, akiknek a beállójához nincs töltő hozzárendelve, nem jogosultak a töltőhálózat használatára, de kezdeményezhetik, hogy beállójukhoz töltőt építsenek ki. A kérést a közös képviselőhöz kell benyújtani, aki azt – esetleges eltérő javaslatával együtt – köteles a soron következő közgyűlés napirendjére felvenni, a határozati javaslatba befoglalva a kiépítés díját melyet a beálló tulajdonosának a Társasház részére kell megfizetnie.

A töltők kizárólag rendeltetésszerűen, gépjármű töltésére használhatóak, más elektromos eszközt a töltőkről tilos tölteni vagy működtetni! A töltőkhöz kizárólag annak, vagy a gépjármű gyártója által engedélyezett, jóváhagyott, a szükséges hatósági tanúsítvánnyal rendelkező kábel, illetve átalakító használható.

Ha a használók a töltők rendellenes működését (pl. túlmelegedés, füst, égett szag stb.) vagy bármilyen fizikai sérülését tapasztalják, tilos az adott töltőt használni, használatban lévő töltő esetén pedig azonnal meg kell szakítani a töltést a hibajelenséget pedig haladéktalanul jelenteni kell a közös képviselőnek.

A töltők használati rendjét a vételezett áram elszámolását, a közös képviselő az SZVB-vel egyetértésben állapítja meg. A töltők használatából ideiglenesen kizárható, aki az SZMSZ-ben vagy közgyűlési határozatban meghatározott mértékű közös költség, vagy a Társasházzal szembeni közüzemi díj (fűtés, melegvíz, autótöltő áram) tartozást halmozott fel. A töltők használatából ideiglenesen vagy véglegesen kizárható, aki a töltőben szándékosan kárt okoz, jogosulatlanul, vagy méretlenül vételez áramot, vagy a töltőket úgy módosítja, hogy az lehetőséget nyújtson a jogosulatlan, illetve méretlen áramvételezésre. A kizárásról a közös képviselő dönt, végleges vagy 6 hónapot meghaladó kizárás esetén azonban a soron következő közgyűlés napirendjére köteles a kizárást annak indoklásával együtt határozati javaslatként felvenni.

A töltők használati rendjét, a működtetés különös szabályait a közös képviselő szükség szerint a teremgarázsban helyezi ki.

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

11. A külön tulajdonú ingatlanok használatának egyéb szabályai

Az épület teraszainak, erkélyeinek ráccsal, üvegfallal vagy bármilyen más módon történő beépítése (ide nem értve a macskahálót) tilos.

A külső nyílászárók csak az eredetivel megegyező színű, osztású és megjelenésű nyílászáróra cserélhetők.

A lefolyórendszerekbe (pl. WC kagylóba, mosdóba, mosogatóba stb.), továbbá a csapadék levezetőkbé szemetet, környezetszennyező, zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, törmelékot önteni a dugulás veszélye miatt tilos! Különösen tilos a WC-ben lehúzni a következőket: egészségügyi betét, tampon, pelenka, óvszer, kisállat alom, szivacs, felmosófej!

Ablakban, erkélyen stb. növényeket ápolni csak mások érdekséremlé nélkül szabad.

12. Állattartás

Kutyát, macskát, madarat és más háziállatokat (pl. menyét) kizárólag a társasházi külön tulajdonon belül, a ház nyugalmanak, tisztaságának biztosításával, az állattartó felelősségével lehet tartani és etetni.

Lakáscélú ingatlanon kívül állatot tartani tilos! Lakásonként legfeljebb 3 (három) háziállatot (pl. kutya, macska, nagy testű madár, menyét) lehet tartani, ide nem értve a külön tárolóban (akvárium, terrárium, ketrec) tartott kisállatokat.

A lakóparkban tilos olyan állatot tartani, amelynek hangra a lakásból kihallatszik, hangjának ereje, gyakorisága a szomszédok nyugalma kifejezetten zavarja. (A zavarás megállapításához legalább három lakás használójának együttes panasza szükséges.)

Kóbor, valamint vadon élő állatot, a lakóparkba szoktatni, illetve a lakópark területén etetni tilos!

Az engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést (pl. lábnyom, ürülék stb.) annak gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani.

Az eb- és állattartás mértékét és a tartás módját külön rendeletek szabályozzák, a tulajdonostársak kötelesek azokat betartani.

A lakók által tartott állatok szaporítása tilos!

Az állat tulajdonosa, gondozója köteles gondoskodni az általa tartott állat bejelentéséről, beoltásáról.

A társasházi közös tulajdonú területeken az eb- vagy egyéb állatra vonatkozó vezetési előírásokat kötelező betartani!

13. Elektromos kisteherautó közösségi használata

A Társasház tulajdonát képező elektromos kisteherautó alapvető funkcióját tekintve, a kukamozgatás elősegítése érdekében került üzembehelyezésre. A teherautót a közös képviseleten, takarítón, gondnokon vagy az őrszolgálaton kívül más nem vezetheti. A tulajdonosoknak lehetőségük van a költözés megkönnyítése érdekében előre egyeztetett időpontban a teherautót sofőrrel együtt kibérelni. A bérleti igényeket min. 3 munkanappal korábban írásban (e-mail) kell jelezni a közös képviselet felé, akik a bérleti igényt szabad kapacitás függvényében elbírálják és amennyiben van szabad sofőr kapacitás is, akkor írásban visszaigazolják. A sofőrök nem rakodhatnak, csak az autót vezethetik. A teherautó kezdeti bérleti díja 15.000.-Ft/megkezdett óra, amit a tulajdonos folyószámláján a közös képviselet előír. A bérleti díj évente az infláció mértékével emelhető, ettől eltérő módosításról a közgyűlés dönthet.

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Dupa Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

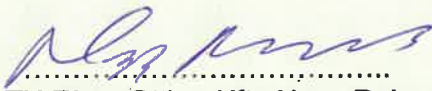
14. Vendégparkoló használatának rendje

A Társasház területén, beleértve a teremgarázst is, a gépkocsibeálllóval rendelkező tulajdonostársakon, illetve a beállót más jogcímen használókon (pl. bérleti vagy szívességi használat) kívül más személyek gépjárművel nem hajthatnak be, nem várakozhatnak vagy parkolhatnak. A társasházba érkező vendégek parkolási lehetőségeit az SZMSZ 3. számú melléklete szabályozza.

15. Vegyes rendelkezések

Minden használó jogosult a házirend szövegét megismerni, arról a közös képviselőtől – a költségek megfizetésével – másolatot kérni vagy készíteni és köteles a házirend szabályait betartani. A közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a házirend a Társasházban jól látható helyen folyamatosan kifüggesztésre kerüljön, vagy a Társasház erre használt oldalán, lakói csoportban, fórumban digitálisan közzétételre kerüljön.

Budapest, 2024. február 21.


.....
NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


.....
dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


.....
METRODOM DUNA ALFA Kft., Ujj Ágnes Enikő
alapító, tulajdonos

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

A METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ 2024. február 21. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának**2. számú melléklete****FŰTÉS, HŰTÉS ÉS VÍZFELMELEGÍTÉS ÉS AUTÓTÖLTÉSRE FOGYASZTOTT ÁRAM ELSZÁMOLÁSI SZABÁLYZAT**

Az METRODOM RIVER A Társasház az alábbi szabályzat alapján számolja el a mindenkori közös képviselő a Társasház tulajdonosai felé az albetétekhez tartozó folyószámlára való terheléssel fogyasztási értesítő formájában, mely terhelést minden esetben az elszámolt időszak utolsó napján kell elvégezni.

A társasház nem kötelezi a tulajdonosokat, hogy kisserződjenek a vízőrákkal, emiatt a (díjmegosztási szerződéssel nem rendelkező) albetétek víz és csatornadíj kezelése:

A Fogyasztási értesítő alapján a tulajdonosok kötelesek megfizetni az elfogyasztott vízmennyiséget, illetve a szennyvíz díját is, a társasháznak.

Gázóra alapdíjának kezelése:

A Társasháznak a mindenkori gázszolgáltató felé, a gázóra kihelyezése miatti alapdíját a mindenkori közös képviselet a fogyasztást igénybe vevő albetétek számával egyenlő arányban köteles felosztani, mely a Társasház esetében 277 darab lakás, 1 darab óvoda, 9 darab iroda és 3 darab üzlet fogyasztási helyet jelent, ami megegyezik az épületben lévő lakások és üzletek számával. Az így felosztott és egész forintra felkerekített díjat a közös képviselő a fogyasztási értesítőn külön sorban köteles feltüntetni, mint gázóra alapdíjat.

Hővesztesség (rendszer alapdíj) kezelése:

A közös képviselet a gondnok/közös képviselő által minden hónap utolsó napján vagy hónap első napjaiban leolvassa a gázóra állását, mely leolvasási érték a számítás alapját képezi.

Minden gázkészülék és fűtési, illetve melegvíz ellátási rendszer veszteséggel üzemeltethető csak. A Társasház veszteségét egy a Társasház fűtési és meleg víz rendszerét ismerő és karbantartó energetikus határozza meg. A számítás alapját képezi a kazánok típusai, a meleg víz tárolók mennyisége és méretei, a hőcserélők típusa és méretei, a fűtési és meleg víz strangok hossza, valamint méretezése és szigetelése, továbbá a mért előremenő és visszatérő fűtési és melegvíz rendszeren használaton kívül mért hőfokok. Jelen szabályzat megalkotásakor ezen elvek alapján a hővesztesség mértékét 25%-ban határozta meg a szakértő.

A havonta kiszámított hővesztesség díját az albetétek tulajdonosai a lakás, óvoda, iroda és üzlet albetét tulajdoni hányada alapján kötelesek megfizetni.

Az egy tulajdoni hányadra jutó hővesztesség egységárát minden esetben egészforintra kell felkerekíteni.

Amennyiben a tulajdonosok igénylik közgyűlési határozat alapján külsős igazságügyi szakértő felkérhető a hővesztesség mértékének újbóli meghatározása céljából.

A hővesztesség díjának számítási alapját képező adatot fel kell tüntetni a fogyasztási értesítőn külön sorokban.

A fenti szabályokat a hőszivattyúkra is megfelelően alkalmazni kell, így különösen az elektromos áramfogyasztását mérő óra havi leolvasása, a fentiekkel megegyező mértékű hővesztesség kiszámolása és a 25%-os hővesztesség lakás, óvoda, iroda és üzlet albetétek tulajdonosainak tulajdoni hányad arányú előírására.

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

Melegvíz számítási módszere:

A közös képviselet a gondnok/közös képviselő által minden hónap utolsó napján vagy a hónap első napjaiban leolvassa a vízóra állásokat, melyek a számítás alapját képezik.

A melegvíz központi felmelegítésének a díját az elszámolt időszak vonatkozásában minden esetben a fogyasztás arányában kell meghatározni a következő módon:

Fűtési időszakon kívül:

Az elfogyasztott gázmennyiség alapján képzett gázdíjból le kell vonni a hőveszteség mértékét, majd a maradványértéket el kell osztani az időszakban elfogyasztott összes melegvíz mennyiségével, az így kapott értéket egész forintra szükséges minden esetben felkerekíteni ezzel megkapjuk a melegvíz felmelegítés egységárát, melyet szorozni szükséges az albetétben a melegvízóra által mért mennyiséggel.

Fűtési időszakban:

Amennyiben az elszámolási időszakban a gázkazánok fűtésre nem segítettek rá, akkor a fűtési időszakon kívüli megállapítási módszerrel történik a felmelegítési egységár meghatározása.

Amennyiben az elszámolási időszakban a gázkazánok fűtésre rásegítettek, az utolsó fűtési időszakon kívüli periódus átlagos melegvíz felmelegítési egységár alapulvételével, korrigálva az esetleges gázdíj változással történik a felmelegítési egységár meghatározása.

Amennyiben a gázfogyasztás központi hőmennyiségmérőkkel szétosztható a gázfűtésre és melegvíz előállításra, akkor a fenti elszámolás ezen értékek segítségével pontosítandó.

Fűtési és hűtési időszakok:

Fűtési idő: - igazodva a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI.23.) Korm. Rendelet előírásaihoz – az év október hó 15. napja és a követő év április hó 15. napja közötti időszak.

Pótfűtési időszak: a szeptember hó 15. napja és október hó 15. napja közötti időszak, valamint az április hó 15. napja és május 15. napja közötti időszak. A pótfűtési időszakban a közös képviselet naponta figyeli az Országos Meteorológiai Szolgálat honlapján (www.met.hu) a Dél-Budapestre közzétett napi átlaghőmérséklet adatokat. Amennyiben ez az átlaghőmérséklet három egymást követő napon 15 °C alá esik, akkor a fűtést köteles beindítani az üzemeltető mindaddig, amíg egymást követő három nap 15 °C fölé megy a napi átlaghőmérséklet.

Hűtési időszak: június 1. és augusztus 31. közötti időszak.

Fűtés- és hűtésdíj számítási módszere:

A fűtés- és hűtésdíját a külön tulajdonban elhelyezett mérőóra alapján fizetik a Tulajdonosok.

A közös képviselet a gondnok/közös képviselő által minden hónap utolsó napján vagy a hónap első napjaiban leolvassa a hőmennyiségmérőket, hőszivattyúk fogyasztását mérő elektromos mérőket, melyek a számítás alapját képezik.

A hőszivattyúk által elfogyasztott elektromos áram mennyisége alapján képzett áramköltségből le kell vonni a hőveszteség mértékét, majd a maradványértéket el kell osztani az időszakban elfogyasztott összes hőmennyiséggel, az így kapott értéket egész forintra szükséges minden esetben felkerekíteni ezzel megkapjuk a fűtés / hűtés egységárát, melyet szorozni szükséges az albetétben a hőmennyiségmérő által mért hőmennyiséggel.

Amennyiben az elszámolási időszakban a gázkazánok fűtésre rásegítettek, az arányos, elfogyasztott gázköltséget a fentiekhez hozzá kell számítani.

A fűtés és hűtés fogyasztására használt hőmennyiségmérőn látható mennyiségi egység megnevezés nem mérvadó, csupán informatív jellegű adatnak tekinthető, mivel a mért

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonos	
				

hőmennyiség tekintetében a Társasház nem tekinti joghatással járó mérési adatnak a leolvasott mennyiségi egységet és mennyiséget.

A számítás alapját képező adatot fel kell tüntetni a fogyasztási értesítőn külön sorokban.

Egyedi és kontroll leolvasásra vonatkozó szabályozás:

Ahol a mérőórák csak egyéni tulajdonon belülről érhetőek el, ott a Tulajdonostárs köteles a közös képviselet felhívását követően, a mindenkor közös képviselet rendelkezésére bocsátani/ajtóra kiírni/Társasházban elhelyezett ívre felvezetni a közös képviselő értesítésére a saját albetétjében található víz és hőmennyiségmérő órák óraállásait. Azon Tulajdonostársra, aki a lejelentést elmulasztja a közös képviselő a téli fűtési időszakban 25.000,- Ft-os, míg a nyári időszakban 10.000,- Ft-os alkalmankénti le nem törölhető és le nem fogyasztható mulasztási díjat terhel ki a folyószámlájára. Továbbá mindenki köteles egyeztetett időpontban beengedni a lakásába a közös képviselet megbízásából kiérkező leolvasót az éves kontroll leolvasás alkalmával mely a fűtési szezon végén minden év májusában történik.

Elektromos autó töltők fogyasztás elszámolása:

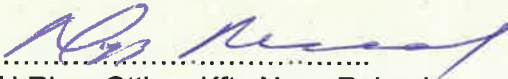
A közös képviselet minden hónap utolsó napján vagy hó első napjaiban az autótöltők rendszeréből lekéri az egyes töltőkön mért fogyasztási adatokat és az aktuális, társasház által fizetett, lakossági áramköltségeknek megfelelően az adott garázs albetét vagy tulajdonos folyószámláján előírja a költséget. A töltési veszteségre minden autótöltő után alapidíjat köteles kiszabni, melynek a mértékének fedeznie kell az autótöltők fő órája és a fogyasztási adatok közötti különbséget.

Egyéb rendelkezések:

A fogyasztási értesítőn szereplő díjat minden Tulajdonos a fogyasztást követő hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Társasház részére.

A fogyasztási értesítőnek tartalmaznia kell a leolvasás dátumát, a fogyasztási mértékegységeket és egységárakat, valamint a készítő nevét és elérhetőségét.

Budapest, 2024. február 21.


NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


METRODOM DUNA ALFA Kft., Ujj Ágnes Enikő
alapító, tulajdonos

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

A METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ 2024. február 21. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának**3. számú melléklete****VENDÉGPARKOLÓ****Vendégek a lakóparkban**

Az SZMSZ tekintetében a lakóparkba érkező vendégeknek (továbbiakban vendégek) minősülnek a következők:

- mindazok, akik munkájukból kifolyólag, határozott céllal és rövid időre, legfeljebb 30 percre érkeznek gépjárművel, például ételfutárok, más futárok, költöztetők, áruszállítók;
- az óvodába, illetve a későbbiekben megnyíló Családi Bölcsődébe érkező, gyermeküket hozó-vivő szülők;
- a GreenGo autómegosztó szolgáltató gépkocsijával érkezők.

Más személyek abban az esetben sem minősülnek vendégnek, ha gépjárművel, szintén rövidebb, legfeljebb 30 percre érkeznek bármilyen egyéb céllal. Így az SZMSZ szempontjából nem minősülnek vendégnek, és nem jogosultak a vendégparkoló igénybevételére többek között:

- a tulajdonostársak, hozzátartozók, látogatóik,
- az ingatlanok használói, hozzátartozók, látogatóik,
- a lakóparkban lévő üzletekben és irodákban dolgozók,
- a lakóparkban működő cégekhez érkező, illetve az általuk nyújtott szolgáltatást igénybe venni kívánó ügyfelek.

Kétség esetén a közös képviselő jogosult eldönteni, hogy adott látogató vendégnek minősül-e.

Vendégek parkolási lehetősége

A Társasház területén csak azok parkolhatnak, akik a teremgarázsban rendelkeznek beállóval, illetve jogosultak a teremgarázsban lévő beállók használatára. Ennek megfelelően sem a Társasház teremgarázsába, sem a felszínre ideiglenes jelleggel sem hajthatnak be, állhatnak meg, várakozhatnak vagy parkolhatnak gépjárművel a vendégek.

Mivel a vendégek jellemzően az ingatlanhasználók számára nyújtanak alapvető és kényelmi szolgáltatásokat (futárok, költöztetők, áruszállítók), ezért szükség van a vendégek parkolási igényeinek biztosítására. Ennek a szükségletnek a kielégítésére a Budafoki út 66. alatt található telken a Metrodom River lakópark 5. ütemének területén felszíni vendégparkoló kerül kialakításra. A vendégparkolót a Metrodom River valamennyi ütemének vendégei jogosultak használni a mellékletben meghatározott rend szerint.

Használati rend

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

A vendégparkolóba a Budafoki út felől lehet behajtani. A vendégparkolót kapuval vagy sorompóval kell elzárni a forgalom elől. A vendégparkoló 0-24 órában nyitva áll a vendégek előtt.

A vendégparkolót igénybe venni akarók a kiépített kaputelefonon keresztül hívják fel a lakópark recepcióját. A szolgáltatba lévő recepciós köteles meggyőződni, hogy az érkező vendégnek minősül-e, a jogosultság megállapítása esetén tájékoztatja a vendéget, hogy a parkolót legfeljebb 30 percig veheti igénybe, az időtúllépést a Társasház kerékbilincssel szankcionálja, majd ezt követően nyitja a kaput, illetve sorompót. Amennyiben a vendégparkoló megtelt, a recepciós tájékoztatja az érkezőt, hogy a parkolót emiatt nem tudja használni. Ha az érkező nem jogosult a vendégparkoló használatára, a recepciós köteles tájékoztatni a környéken található egyéb parkolási lehetőségekről.

Az illetéktelen használat, illetve időtúllépés szankcionálása

Amennyiben az érkező hamis vagy téves információt ad meg és utólag derülne ki, hogy mégsem jogosult a vendégparkoló használatára, vagy a vendég túllépi a 30 perces várakozási időkorlátot, vele szemben a következő szankciók alkalmazhatók.

a, Az illetéktelen használó gépjárművére kerékbilincs helyezhető, mely külön díjazás ellenében távolítható el. A kerékbilincs eltávolításának díját a közgyűlés állapítja meg, ennek hiányában a közös képviselő határozza meg a díjat, valamint a bilincselési eljárás szabályait, beleértve azt is, hogy ki és milyen határidővel köteles felrakni, illetve eltávolítani a kerékbilincset.

b, Aki gépjárművével jogosulatlanul használja a vendégparkolót, vagy többször is, illetve jelentősen túllépi a rendelkezésre álló parkolási időt, annak a gépjárművét a közös képviselő meghatározott időre vagy véglegesen kizárhatja a vendégparkoló használatából.

GreenGo beállók és autók

A GreenGo járműmegosztó szolgáltató részére legalább két dedikált beálló kerül kialakításra a vendégparkolóban, melyeket kizárólag a GreenGo autói használhatnak. Amennyiben mindkét beálló foglalt, az újonnan érkező GreenGo autók is behajthatnak a vendégparkolóba, és használhatják a nem dedikált beállókat is. Amennyiben a GreenGo autóinak beállóhasználati igénye olyan mértékűre növekedne, ami ellehetetlenítené, hogy a beállók használatára jogosult vendégek is megállhassanak a vendégparkolóban, a közös képviselő korlátozhatja az egyszerre a vendégparkolóban várakozó GreenGo autók számát.

A GreenGo számára dedikált beállónál igény szerint lehetőség van elektromos autótöltő kiépítésére. Amennyiben a töltők akár a GreenGo, akár a lakóingatlan fejlesztőjének finanszírozásában kiépítésre kerülnek, a társasház köteles azt ugyanolyan szabályok szerint üzemeltetni, illetve az elfogyasztott áramot a dedikált beállók használatára jogosult felé elszámolni, mint a teremgarázsban lévő elektromos autótöltők esetén.

MOL Bubi kerékpárállomás

A környezetbarát megosztott közlekedési eszközök használatának támogatásával összhangban az ingatlanfejlesztő és a társasház lehetőséget biztosít a vendégparkolóban vagy annak közelében a Budafoki út 66. szám alatt található telken megosztott kerékpárokat üzemeltető szolgáltató, elsősorban a MOL Bubi számára, kerékpár tároló és kölcsönző állomás létesítésére. Az állomást úgy kell telepíteni, hogy annak szolgáltatásait a nem a lakóparkban élők is igénybe tudják venni. Az állomáshoz történő hozzáférést a Társasház nem tilthatja vagy akadályozhatja meg. Az állomás

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető	METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
			

létesítéséért, vagy a telepítés után a terület használatáért a Társasház semmilyen díjat nem számolhat fel. Ez alól kivételt képez, ha az állomás üzemeltetője az állomás működésével, annak üzemeltetésével konkrétan összegeztethető költséget, vagy kárt okoz a Társasháznak, ebben az esetben a Társasház jogos igényét a Társasházi törvény és a polgári jog általános szabályai szerint érvényesítheti.

Közzététel és tájékoztatás

A vendégparkoló használatának legfontosabb szabályait az érkező gépjárművekből is jól látható helyen, jól olvasható méretben a vendégparkoló bejáratánál, vagy annak közelében ki kell helyezni. A kihelyezett használati szabályoknak mindenképpen tartalmazni kell a következőket:

- a vendégparkoló használatára jogosultak köre,
- a megengedett maximális használati idő,
- a kerékbilincs felhelyezésének lehetősége jogosulatlan használat esetén,
- a kerékbilincs eltávolításának aktuális díja.

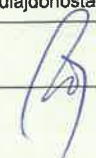
Hatály: Az 5. ütemen létesülő társasház a megalakulásakor jogosult a saját SZMSZ-ében szabályozni a vendégparkoló használatát, tekintettel arra, hogy mind a vendégparkoló és a későbbiekben a recepció is ezen területen lesz. A fentiekre tekintettel a jelen SZMSZ-ben a vendégparkolókra vonatkozó rendelkezések és a jelenlegi használat az 5. ütemen létesülő társasház általi szabályozásáig hatályos.

Budapest, 2024. február 21.


.....
NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


.....
dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


.....
METRODOM DUNA ALFA Kft., Ujj Ágnes Enikő
alapító, tulajdonos

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				

A METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ 2024. február 21. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának**4. számú melléklete****KAMERARENDSZER****Kamerarendszer létesítésére és üzemeltetésére vonatkozó szabályok**

1. A 2024. február 21-i közgyűlés 100 százalékos igen szavazatával döntött a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről. A közgyűlés döntése alapján a törvény előírásainak megfelelően a Szervezeti és Működési Szabályzat jelen melléklete tartalmazza a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges adatkezelési szabályokat.
2. Az 1. pontban megjelölt közgyűlési határozattal felhatalmazást kap a közös képviselő arra, hogy a Társasház nevében írásbeli szerződést kössön a kamerarendszer üzemeltetéséről, egy olyan céggel, amely a Személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott feltételeknek megfelel.
3. A kihelyezett kamerákat számozással kell ellátni. A számozást követően el kell végezni annak dokumentálását az adatkezelési tájékoztatóban valamint az elkészítendő érdekmérlegelési tesztben is. A kamerás megfigyelés csak elengedhetetlenül szükséges mértékű lehet, és nem járhat mások jogának aránytalan korlátozásával.
4. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkor legmagasabb adatbiztonsági követelményeknek, beleértve a felvételek automatikus rögzítésének lehetőségét is.
5. A felvételeket a rögzítést követő 15. napig szabad tárolni abból a célból, hogy a Társasház és a kamerarendszert üzemeltető cég, mint közös adatkezelők által, és az érintettek részére felhasználhatóak legyenek.
6. A rögzítést követő 15. nap lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatók.
7. A felvételekhez való hozzáféréshez a társasházi törvényben (2003. CXXXIII. törvény) meghatározott személy(ek) jogosult(ak).
8. A felvételen szereplő természetes személy, mint érintett számára biztosítani kell valamennyi, az Európai Unió kötelező jogi aktusában és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jogoknak, az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.
9. A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének idejét. A jegyzőkönyv minta jelen melléklet végén elhelyezésre került.
10. A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokról, információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.
11. A 10. pontban hivatkozott tájékoztatást tömör, átlátható, érthető és könnyen hozzáférhető formában, világosan és közérthetően megfogalmazva kell megtenni. A tájékoztatásnak ki kell terjednie legalább az alábbiakra:
 - a) az adatkezelő és az adatkezelő képviselőjének kiléte és elérhetősége,
 - b) a személyes adatok tervezett kezelésének célja, az adatkezelés jogalapja,

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető	METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonos/társ	
			

- c) az érintett személyes adatok kategóriái,
- d) a személyes adatok címzettje,
- e) egyes kamerák elhelyezésére, arra, hogy közvetlen vagy rögzített megfigyelést végeznek-e,
- f) az üzemeltető személye és elérhetősége,
- g) a felvétel tárolásának ideje,
- h) az érintettek jogai.

12. A kamerarendszer a társasház tulajdona, ezáltal a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

13. A társasházakról szóló 2003. évi CXIII. törvényben szereplő kamerarendszer alkalmazása csak lehetőség a társasházak számára, ezért a kamerarendszer alkalmazásából fakadó adatkezelés nem kötelező adatkezelés, hanem jogos érdeken alapuló adatkezelés.

14. A jogos érdeket az elkészítendő érdekmérlegelési tesztben úgy kell igazolni, hogy kameraként kell megjelölni a célokat, amelyet a Szervezeti és Működési Szabályzathoz csatolni kell. Az érdekmérlegelési tesztet kérésére az érintetteknek át kell adni.

15. A kamerarendszer alkalmazásának jogalapja a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontjában megfogalmazott jogos érdek, mert a kamerarendszer a Társasház jogos érdekeinek érvényesítéséhez szükséges, amelyet a kamerarendszert üzemeltető cég által biztosított szolgáltatással és szakmai ismeretekkel közösen végez.

16. A kamerarendszer üzemeltetésének a célja, hogy az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja. A Társasház elhelyezkedése, épületének sajátossága; a bent tartózkodó személyek száma; az idelátogató személyek személyazonosságának és a látogatás céljának ellenőrizhetetlensége; a munkaidőben, valamint munkaszüneti időszakban, így szabadságoláskor, illetve az ünnepi időszakban üresen maradt külön tulajdonú lakások és a bennük lévő vagyon védelme miatt a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználásával nem érhető el.

17. A kamerarendszer alkalmazása tekintetében közös adatkezelő a Társasház és az üzemeltetést végző cég. A Társasházat az adatkezelés vonatkozásában a közös képviselő képviseli.

18. A rendszer üzemeltetéséről és a közös adatkezelésben történő megegyezésről, annak feltételeiről, szabályairól írásban, Szerződésben kell megállapodni. A Társasház részéről a szerződést a közös képviselő jogosult megkötöni.

19. A fiatalok személyes adatkezelésével kapcsolatban garanciális szabályként alkotja meg a Társasház, hogy igény esetén külön tájékoztatást kapnak az adatkezelési tevékenységről, illetve kifejezett kérés esetén külön gyermekeknek szóló tájékoztatót helyez el.

20. A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás bejáratára vagy más nyílászárójára.

21. A kamerarendszer üzemeltetőjének magánszféra-barát technológiákat kell alkalmaznia a kamerarendszer üzemeltetésekor úgy, hogy lehetővé kell tenni az egyes területek kimaszkolásának lehetőségét.

22. A szerződésből eredő feladatai tekintetében a közös adatkezelés során a Kft. köteles megtenni azokat a technikai és szervezési intézkedéseket, és kialakítani azokat az eljárási szabályokat, amelyek az adat- és titokvédelmi szabályok érvényre juttatásához szükségesek.

23. A személyes adatok tárolása védett, korlátozott hozzáférésű kiszolgálókon történhet, emellett minden szükséges technikai és szervezési intézkedést meg kell tenni az érintett adatainak elvesztése, más célra való felhasználása, illetéktelen személy általi megismerése, nyilvánosságra hozatala, megváltoztatása vagy törlése ellen.

24. Gondoskodni kell arról, hogy a tárolt adatokhoz belső rendszeren keresztül vagy közvetlen hozzáférés útján kizárólag az arra feljogosított személyek, és kizárólag az adatkezelés céljával összefüggésben férjenek hozzá.

25. Gondoskodni kell a kamerás megfigyelő rendszer rendszeres karbantartásáról. Ennek szabályait és költségeit szerződésnek kell tartalmaznia.

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető	METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
			

26. Az adatokat tároló eszközt megfelelő fizikai védelemmel ellátott módon kell elhelyezni (pl. zárt szekrénybe).
27. Gondoskodni kell arról, hogy a különböző nyilvántartásokban tárolt adatok közvetlenül ne legyenek összekapcsolhatók és az érintetthez rendelkezhetők.
28. Biztosítani kell, hogy a kamerarendszer a Társasház területéről ki ne lásson, közterületet vagy szomszédos ingatlanokat ne figyelhessen.
29. Az SZMSZ jelen mellékletében meghatározott feltételeknek nem megfelelő kamerarendszer, vagy azon kívül egyedi kamera közös tulajdonrészen nem létesíthető és nem üzemeltethető.

JEGYZŐKÖNYV
A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről

A felvétel helye, ideje:

A felvételt készítő kamera száma:

A megismerésére jogosult személy neve:

A megismerés ideje:

A megismerés módja:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Budapest,

.....
az adatkezelő (képviselője)

A GDPR 15. cikk (1) bekezdése alapján az érintett jogosult arra, hogy az adatkezelőtől visszajelzést kapjon arra vonatkozóan, hogy személyes adatainak kezelése folyamatban van-e, és ha ilyen adatkezelés folyamatban van, jogosult arra, hogy a személyes adatokhoz és a következő információkhoz hozzáférést kapjon:

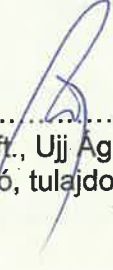
- a) az adatkezelés céljai,
- b) az érintett személyes adatok kategóriái,
- c) címzettek, akikkel az adatokat közölték vagy közölni fogják,
- d) az adatok tárolásának időtartama,
- e) az érintett azon joga, hogy kérelmezheti az adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen
- f) a valamely felügyeleti hatósághoz címzett panasz benyújtásának joga;
- g) ha az adatokat nem az érintettől gyűjtötték, a forrásukra vonatkozó minden elérhető információ.

Budapest, 2024. február 21.

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs	
				


.....
NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


.....
dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


.....
METRODOM DUNA ALFA Kft., Ujj Ágnes Enikő ügyvezető
alapító, tulajdonos

NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök	dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető		METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonos	
				