

TELEPSZABÁLYZAT

2025. február 1-től hatályos módosításokkal egységes szerkezetben

mely a Budaörsi Ipari és Technológiai Park (továbbiakban: „**Ipari Park**”) elnevezésű ipari parkban ingatlantulajdonnal rendelkezők, illetve Ipari Parkban lévő területek használói együttműködési és magatartási kódexe, mely az érintett felek bevonásával konszenzusra építve került kialakításra az Ipari Park létrejöttkor attól a céltól vezérelve, hogy a telepszerű működés közös, minden érintett által elfogadott együttélését szabályozza.

1. BEVEZETÉS

Budaörs nyugati részén, a 100-as út és a Budaörs-Budakeszi főút által határolt háromszögben fekvő mintegy 60 ha nagyságú területen helyezkedik el a körülkerített, zárt teleprendszerben működő Budaörsi Ipari és Technológiai Park. A terület 1999-ben nyerte el az Ipari Park címet, melynek teljes területét a jelen szabályzat mellékletét képező térképrajz mutatja (1. sz. melléklet). Az Ipari Park területe beépítésre szánt területekből (továbbiakban: „**Ingatlan**”), valamint a BITEP Kft. tulajdonában álló közmű- és út ingatlanokból áll (továbbiakban: Közmű-ingatlan, illetve Út-ingatlan, továbbiakban együttesen: „**Egyéb ingatlan**” vagy „**Közterület**”).

Az Ipari Park területén lévő belső út- és közműhálózat tulajdonosa a BITEP Kft. (székhely: 2040 Budaörs, Gyár u. 2., cégjegyzékszám: 13-09-160294; adószám: 24174905-2-13, a továbbiakban: „**BITEP Kft.**”). A BITEP Kft. az egységes telepszerű működéshez szükséges szolgáltatások biztosítója, aki bizonyos közös érdekek biztosítása érdekében betartatja a jelen Telepszabályzatot. A BITEP Kft. által kötelezően nyújtandó, az egységes telepszerű működéshez szükséges szolgáltatások: közműszolgáltatások, közterületi feladatok (továbbiakban együttesen: „**Telepszerű Működéshez Szükséges Szolgáltatások**”).

E Telepszabályzat célja az Ipari Park használói - ezen meghatározás alatt értve az Ipari Park területén lévő ingatlanok tulajdonosai (továbbiakban: „**Tulajdonos**”), illetve az ezen területeket bármilyen jogcímén használó személyek (továbbiakban együttesen: „**Használó**”) számára az egységes telepszerű működés feltételeinek biztosítása.

2. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 2.1. A Tulajdonosok egyetértenek azzal, és felhatalmazzák a BITEP Kft.-t arra, hogy a telepszerű működésből fakadóan - különös tekintettel az Ipari Park egységére és fejlesztésére - a jelenlegi Telepszabályzat alapelvei figyelembevételével a közösen felvállalt együttműködési és magatartási szabályokat, valamint az e körben kötött külön szerződés adta keretek között a közmű- és az egyéb szolgáltatások szabályozását az érintettek előzetes tájékoztatása mellett a szükséges mértékben és körben a későbbiekben szabadon módosíthassa. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak, hogy a közös telepszerű működés szabályait betartják és az abban foglalt kikötésekről az ő joguk alapján új használóvá váló személyeket teljeskörűen tájékoztatják, és ezen feltételeket elfogadtatják velük.
- 2.2. A telepszerű együttműködésből fakadóan a Telepszabályzat jelenlegi rendelkezései, illetve azok későbbi bármilyen módosítása automatikusan kiterjed az Ipari Park minden jelenlegi és jövőbeni Használójára az alábbi feltételek szerint és korlátozással.
- 2.3. Az Ipari Park Tulajdonosai elfogadják, hogy a telepszerű együttélés követelményeiből fakadóan a BITEP Kft. által a jelen Telepszabályzat bármilyen jellegű módosításáról – kivéve azokat, melyek bármilyen fizetési kötelezettséget keletkeztetnek az Ipari Park Használóira - dönthessen, mely változtatásokról hirdetményi tájékoztatás útján értesíti az Ipari Park Használóit. A BITEP Kft. a hirdetményeit a központi iroda (BITEP Kft. székhelye) hirdetőtáblájára függeszti ki, illetve a BITEP Kft. honlapján (www.bitep.hu) megjeleníti. A BITEP Kft. vállalja továbbá, hogy a Telepszabályzat módosításaival egységes szerkezetbe foglalt szövegének aktuális példányát szintén folyamatosan elérhetővé teszi a nevezett hirdetőtáblán.

- 2.4. A Telepszabályzat 2. számú mellékletét képezi az Ipari Park egységes, telepszerű működéséből fakadóan szükséges vagyonvédelemmel kapcsolatos szabályokat tartalmazó vagyonvédelmi szabályzat.
- 2.5. Üzemeltető az Ipari Parkban a Telepszerű Működéshez Szükséges Szolgáltatásokon túl – Használók külön igénye esetén – további szolgáltatásokat biztosít, mint például **üzemorvosi rendelő, tanácsadás** (műszaki, jogi, pénzügyi, munkaügyi), **irodai szolgáltatás** (internet kommunikációs hálózati hozzáférés, levelezés (angol, német), fénymásolás), **műszaki szolgáltatás** (betelepülő cégek támogatása a gyártóépület, raktár, iroda kialakításánál, tervek elkészítése, jóváhagyatása, engedélyeztetése; műszaki tervek, leírások készítése, fordítása stb.), **logisztikai szolgáltatás, karbantartási szolgáltatás**.

A BITEP Kft. törekszik arra, hogy az Ipari Park szolgáltatásai igény esetén tovább bővüljenek.

A Használók postai küldeményeinek kézbesítésére a Magyar Postával megkötött érvényes szerződés (postafiók bérleti szerződés; kiszállítási és/vagy beszállítási szerződés stb.) esetén van mód, melyet a Használók a Magyar Posta bármely, általuk választott postahivatalánál megköthetnek (pl. Budaörs, 1. posta).

- 2.6. A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a Telepszerű Működéshez Szükséges Szolgáltatásokra a BITEP Kft.-vel külön szerződést kell kötniük. A közműszolgáltatásokra un. Üzemeltetési szerződést, a közterületi feladatok ellátására vonatkozóan un. Megállapodást a Budaörsi Ipari és Technológiai Park közterületi feladatainak ellátásáról kell kötnie a Tulajdonosoknak a BITEP Kft.-vel, mely szolgáltatásokat a BITEP Kft. oszthatatlan szolgáltatásként nyújtja a Tulajdonosok részére.
- 2.7. A Tulajdonosok tudomásul veszik továbbá, hogy telepszerű együttélésük következtében kötelesek a tulajdonosok egymásnak kölcsönösen - külön megállapodás alapján ellenérték nélkül - szolgáltatásokat biztosítani ezirányú, a közös érdekből fakadó igény esetén, azzal a kikötéssel azonban, hogy a leendő uralkodó telek mindenkor jogi jogosultja köteles a jogi kötelezettnek, azaz a szolgáló telek tulajdonosának, illetve az ő jogán alapulva bármilyen más használatnak az érdeksérelmét elkerülve és a legkisebb hátrányt okozva eljárni, az eredeti állapot helyreállításának kötelezettségével. Különösen az alábbi szolgáltatások alapítása fakad a közös telepszerű működésből:

- vízvezetési jogi jog
- villanyvezetési jogi jog
- gázvezetési jogi jog
- csatornavezetési jogi jog
- úthasználati vagy átjárási jogi jog
- telefonvezetési vezetési jogi jog

3. A HASZNÁLÓK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

3.1. A Tulajdonosok, illetve Használók kötelezettségei:

- a) a Használók kötelesek – amennyiben az irányadó jogszabályi előírások előírják - elkészíteni saját tűzvédelmi-, munkavédelmi-, környezetvédelmi -, vagyonvédelmi szabályzataikat és azokat átadni a BITEP Kft.-nek;
- b) a Használók kötelesek jelen Telepszabályzatban és a saját szabályzataikban foglaltaknak folyamatosan eleget tenni, tekintettel a mindenkor jogszabályi és hatósági előírásoknak;
- c) a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak, hogy bejelentik a BITEP Kft. részére a saját és az ő jogukon Használók főbb adatait (üzgyezető, kapcsolattartó személy elérhetőségi adatokat, a 2.5. pont szerinti Megállapodás illetve Üzemeltetési Szerződés szempontjából további releváns adatokat, különösen, de nem kizárólagosan a tulajdonában álló ingatlan területet, beépített összes nettó szintterületi adatot stb.), változás esetén annak megtörténtétől számított 15 napon belül írásban jelzik a BITEP Kft. részére ;
- d) a Használók kötelesek a tevékenységük végzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni és tevékenységüket ezen engedélyek birtokában gyakorolni;

- e) a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak, hogy a tevékenységükkel összefüggésben felelősségbiztosítást kötnek illetve a velük jogviszonyban álló egyéb jogon használót felelősségbiztosítás megkötésére kötelezik szerződéses alapon, ezen biztosítást fenntartják.
- f) A BITEP Kft. tulajdonában lévő un. 'Út-ingatlan' áll: közlekedési felületből, Parkolóból és egyéb területből. Közlekedési felület áll: útfelületből és járdából, továbbiakban együttesen: **„Közlekedési Felület”**.

A Használók kötelesek a BITEP Kft. tulajdonában lévő út-ingatlanok közlekedési felületének (azaz útfelület és járda) – az úthálózat használatát is szabályozó, a 2.5. pont szerinti Megállapodásban és jelen Telepszabályzatban foglalt feltételekkel – közlekedési célú használata során mások zavartalan használatát is biztosítani.

A BITEP Kft. tulajdonában lévő út-ingatlanokon található parkoló területekből (továbbiakban: **„Parkoló”**) a BITEP Kft. által kiépített, Használók rendelkezésére bocsátott, Használók közös használatában álló parkoló területeket a szabályzat 3.sz mellékletét képező térképraíron sárga szín jelöli (továbbiakban: **„Közös Használatú Területek”**);

Az út-ingatlanokon kialakítható a BITEP Kft. és/vagy Tulajdonosok által kiépített, egyes Tulajdonosokkal kötött írásbeli külön megállapodás alapján a Tulajdonos kizárólagos használatában álló parkolók, mely parkolók nem részei a Közös Használatú Területeknek;

A BITEP Kft. jogosult a Közös Használatú Területek mindenkor aktuális állapot szerinti használatának megfelelő módosítására, melyet a 3. sz. – módosított - melléklet mutat.

- g) a Használók kötelesek az Út-ingatlanokat és egyéb ingó dolgokat rendeltetésüknek megfelelően használni, és azok állagát megóvni;
- h) a Használók kötelesek a BITEP Kft. vagy mások tulajdonában vagy kizárólagos használatában lévő területek elfoglalásától tartózkodni, mely kötelezettség megsértése esetén a Vagyonvédelmi Szabályzat 4. pontja szerinti Eljárásrend alkalmazandó;
- i) a Használók kötelesek az építési engedély alá eső vagy a BITEP Kft. tulajdonában lévő közmű hálózat állagában változást előidéző átalakításokhoz a BITEP Kft., illetve az érintett tulajdonostársak előzetes hozzájárulását kérni;
- j) a Használók kötelesek a jelen Telepszabályzatban foglaltakat betartani és a velük jogviszonyban vagy egyéb kapcsolatban álló természetes-, illetve jogi személyekkel betartatni;
- k) a Tulajdonosok kötelesek a jelen szabályzat Általános részében foglaltaknak megfelelően szolgalmat engedni;
- l) a Használók kötelesek tiszteletben tartani a szomszédjogokat és tartózkodni más Használók érdekeinek zavarásától;

3.2. A Tulajdonosok, illetve Használók jogai:

- a) a Használók jogosultak jelen Telepszabályzatban és a Megállapodásban meghatározott módon az Ipari Park Közlekedési Felületének és Közös Használatú Területeinek használatára;
- b) a Tulajdonosok jogosultak a jelen Telepszabályzat Általános részében foglaltaknak megfelelően – indokolt esetben - szolgalmat alapítani ;
- c) a Használók jogosultak tájékoztatást kérni a BITEP Kft. képviselőitől az Ipari Parkkal kapcsolatosan.

4. A BITEP Kft. JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. A BITEP Kft. a telepszerű működés zavartalanságának biztosítása érdekében köteles:

- a. az általa a Tulajdonosokkal/Használókkal/ kötött szolgáltatási szerződések kikötéseinek és a jelen Telepszabályzatnak megfelelően a Telepszerű Működéshez Szükséges Szolgáltatásokat nyújtani a Tulajdonosok részére;
- b. a BITEP Kft. nyilvános adatairól, valamint az Ipari Park működésével kapcsolatosan tájékoztatást adni;

4.2. A BITEP Kft. a telepszerű működés zavartalanságának biztosítása érdekében jogosult:

- a. az Ipari Park Közlekedési Felületének, Közös Használatú Területeinek tulajdon, tűz-és környezetvédelmét, közlekedését, közegészségügyi és munkaegészségügyi helyzetét – amennyiben az irányadó jogszabályi előírások mellett szükségessé válik – szabályozni, a Használókat ezen szabályok betartására kötelezni;
- b. a Használókat az Ipari Park teljes területén vagyon – tűz – környezet – közlekedési - és közegészségügyi veszélyeztetés esetén a tevékenységükkel kapcsolatos (az Ipari Park más Használóit veszélyeztető) magatartástól vagy tevékenységtől tartózkodásra felszólítani;

5. IPARI PARKI TELEPREND

5.1. Nyitvatartási idő

Az Ipari Park nyitvatartási ideje: 0.00-24.00 óráig.

Bejáratok száma: 4 kapu.

Kapuk nyitvatartási rendje:

I. számú kapu: 0-24

II. számú kapu: 6.00-21.00

III.. számú kapu: 6.00-21.00, mely a forgalmi leterheltség miatt időszakosan változhat

IV.. számú kapu: 0-24 h.

A bejáratok kapuknál elhelyezett sorompók használati rendje: az adott kapu nyitvatartási idejében a zárt sorompó felnyílik, amennyiben azt egy gépjármű kellő távolságra megközelíti. A használati rend a műszaki, technikai lehetőségek, rendkívüli események stb. miatt változhat.

A BITEP Kft. ügyfélfogadási ideje: hétfőtől-péntekig: 8 h-tól 14 h-ig

5.2. Közlekedés az Ipari Park területén

- a) az Ipari Park területén a közlekedés a BITEP Kft. kizárólagos tulajdonát képező -ingatlanokból álló ingatlanegyüttes (magánutak) (továbbiakban: Úthálózat) igénybevételével történik, mely Úthálózat az Ipari Parki célforgalom számára vehető igénybe.
- b) A Használók tudomásul veszik, hogy a BITEP Kft. tulajdonában álló, az Ipari Park teljes Úthálózatán -az úthálózat jellegétől függetlenül - a testi épség, valamint az anyagi javak megóvása érdekében kötelező a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975.(II.5.) KPM-BM együttes rendelet (továbbiakba: „KRESZ”) és a közlekedés rendjére vonatkozó egyes szolgálati utasítások, valamint a Telepszabályzatban rögzített, KRESZ-től eltérő szabályok betartása.
Ezen rendelkezések megszegőivel szemben a szolgálatot teljesítő biztonsági szolgálat intézkedhet szükség esetén a rendőrség bevonásával, a Vagyonvédelmi Szabályzat 4. pontja szerinti Eljárásrend alkalmazásával.
- c) A közlekedés rendjének fenntartása érdekében a biztonsági szolgálat jogosult szabálysértési feljelentést tenni, valamint a Vagyonvédelmi Szabályzat 4. pontja szerinti Eljárásrend alkalmazásával intézkedéseket tenni.
- d) AZ Ipari Park teljes területén sebességhatárítás van érvényben. A megengedett sebességet a kihelyezett közlekedési táblák szabályozzák.

5.3. Belépés, parkolás, rakodás, tárolás az Ipari Park területén

- a. Az Ipari Park területére a belépés célforgalom számára, kizárólag a kijelölt bejáratokon (I-IV. számú Kapuk) át engedélyezett.
- b. A belépők kötelesek a kapunál lelassítani, ahol a kamerarendszer rögzíti – többek között - az áthaladó gépjármű rendszámát. A rendszám rögzítésének célja: vagyonvédelem és átmenő forgalom monitorozása. A Használók/belépők kötelesek az Ipari Park területén a biztonsági szolgálat munkatársainak információs kérdéseire válaszolni, külön kérésre igazolni magukat. A Használók

vállalják, hogy egy egységes, kártyás beléptetési rendszer kialakítása esetén a szükséges belépőkártyákat megvásárolják a BITEP Kft.-től.

- c. A közlekedési felületeken várakozni, rakodni és parkolni szigorúan tilos. Rakodás kivételesen, kizárólag abban az esetben megengedett, ha a rakodás a Használó saját használatában lévő területein nem megvalósítható, és a Használó a rakodási szándékot 24 órával előzetesen bejelenteti a diszpecser@bitep.hu e-mail címen a vagyonvédelmi szolgáltató részére. Ezen esetekben a biztonsági szolgálat feladata megtenni a szükséges intézkedéseket (pl. járőr biztosítja a helyszínt, segíti a forgalmat, bójával elkeríti az érintett területet stb.) a forgalmi rend zavartalan biztosítása érdekében.
- d. A Parkolóknak a Használók gépjárművei ideiglenesen, tehát nem tartós jelleggel parkolhatnak. A Társaság fenntartja magának a jogot, hogy ezen gépjárművek Parkolóhelyen történő parkolását szükség esetén egyoldalúan korlátozza. A Parkolók kizárólag parkolásra használhatók, gépjármű hosszútávú tárolására nem.
- e. Az Ipari Park területén rakodni - külön megállapodás hiányában - csak a Használók saját használatában lévő területein lehet úgy, hogy az álló jármű a közlekedés rendjét ne vagy csak a szükséges mértékben zavarja.
- f. Közterületen bármilyen ingó dolgot tárolni tilos (különösen, de nem kizárólag áru, göngyöleg, roncsautó).
- g. A belépés, parkolás, rakodás rendjének fenntartása érdekében a biztonsági szolgálat jogosult a Vagyonvédelmi Szabályzat 4. pontja szerinti Eljárásrend alkalmazásával intézkedéseket tenni.

5.4. Tulajdonvédelem

- a) AZ Ipari Park területén porta- és biztonsági szolgálat működik, mely tevékenység végzését a vagyonvédelmi szabályzat (2. számú melléklet) szabályozza;
- b) AZ Ipari Park rendeltetésszerű működésének biztosítása, ezen belül a Tulajdonosok, Használók működési biztonságának védelme, az Ipari Parki Parkrend biztosítása elsősorban a biztonsági szolgálat feladata. A biztonsági szolgálat alkalmazottai a testi épség és tulajdon védelme érdekében jogosultak, illetve kötelezettek a szükséges megelőző és ellenőrző intézkedések megtételére;
- c) Ha valamely az Ipari Park területén dolgozó, vagy más okból ott tartózkodó személy rendkívüli eseményt, rendellenességet észlel, azt köteles haladéktalanul jelenteni a biztonsági szolgálatnak.

5.5. Tűzvédelem

- a) A kizárólagos használatú épületek, területek tulajdonosai kötelesek – amennyiben a mindenkori jogszabályi előírások megkövetelik - tűzrendészeti utasítást készíteni és azt az illetékes hatóságoknak átadni;
- b) Munkába álláskor – amennyiben a mindenkori jogszabályi előírások megkövetelik - a Használó valamennyi alkalmazottját tűz és balesetvédelmi oktatásban kell részesíteni.

5.6. Környezetvédelem

- a) Használók kötelesek a hatályos környezetvédelmi előírások betartására. Környezetszennyező hulladékot tárolni az Ipari Park területén csak az erre vonatkozó jogszabályi előírások betartásával

szabad. Az engedélyes a környezetszennyező hulladékot a legrövidebb időn belül saját költségére köteles elszállítani.

- b) Óvakodni kell a mindennemű környezet szennyezéstől és ügyelni kell az Ipari Park teljes területén az út- és csatornahálózat megfelelő tisztaságára, a természetes környezetmegővására.
- c) Az Ipari Park területére hulladékot hozni nem szabad. A hulladék elszállítását jogszabályi előírások alapján a MOHU BUDAPEST Zrt. végzi.
- d) Az Ipari Parkban tevékenységet kezdő Használónak a MOHU BUDAPEST Zrt.-vel tevékenységük megkezdése előtt szerződést kell kötni a hulladékkezelésre (különösen, de nem kizárólagosan a közszolgálati résztvételemzés igénybevitelére).
- e) Az Ipari Parkban tevékenységet folytató Használónak, amennyiben tevékenységük során veszélyes hulladék keletkezik, kötelesek a mindenkor érvényben lévő vonatkozó jogszabályokat betartani.
- f) Amennyiben valamely Használó tevékenysége során veszélyes hulladék keletkezik, és azt nem a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően kezeli - a BITEP Kft. ellene hatósági eljárást kezdeményezhet.

5.7. Munkavédelem

- a) A Használók felelősek az általuk végzett tevékenység teljes területének munkavédelmi helyzetéért, valamint a munkavédelmi szabályok, utasítások és szabványban előírtak betartásáért, illetve betartatásáért.
- b) Az Egyéb ingatlanokon szeszesített és egyéb önkormányzati akadályozó élvezeti cikket, kábítószer fogyasztani tilos.

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1. Az Egyéb ingatlanokra területeire ittas, vagy bódult állapotban lévő személy nem léphet be, illetőleg a már bent tartózkodó ilyen állapotban lévő személyt a biztonsági szolgálat köteles haladéktalanul eltávolítani.

6.2. Kapcsolattartó személyek a BITEP Kft. részéről:

általános felügyelet: Szabó Zoltán, BITEP Kft. ügyvezető (23) 503-902

műszaki felügyelet: Orbán Zoltán (30) 203-45-41

vagyonvédelmi felügyelet: Szabó Zoltán a biztonsági szolgálatot ellátó alvállalkozó cég ügyvezetője

Budaörs, 2025. január 10.



BITEP Kft.

2040 Budaörs, Gyár u. 2.
adószám: 24174905-2-13

BITEP Kft.

képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető

Mellékletek:

1. számú: Budaörsi Ipari és Technológiai Park térképe
2. számú: Ipari Park vagyonvédelmi szabályzat
3. számú: Közös Használatú Területek térképrajza

TELEPSZABÁLYZAT és VAGYONVÉDELMI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

2025. január 10.

Jelen módosítás (továbbiakban: „**Módosítás**”) a Budaörsi Ipari és Technológiai Park (továbbiakban: „**Ipari Park**”) elnevezésű ipari park 2006-ban készített Telepszabályzatának – annak un. 'Általános rendelkezések'-harmadik bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján - a BITEP Kft. (székhely: 2040 Budaörs, Gyár u. 2., cégjegyzékszám: 13-09-160294; adószám: 24174905-2-13, a továbbiakban: „**BITEP Kft.**”), mint az Ipari Park üzemeltetője által 2025. január 10-én elfogadott, 2025. február 1-től hatályos módosításait tartalmazza.

1. A Telepszabályzat 'Általános rendelkezések' 2.5. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*2.5. Üzemeltető az Ipari Parkban a Telepszerű Működéshez Szükséges Szolgáltatásokon túl – Használók külön igénye esetén – további szolgáltatásokat biztosít, mint például **üzemorvosi rendelő, tanácsadás** (műszaki, jogi, pénzügyi, munkaügyi), **irodai szolgáltatás** (internet kommunikációs hálózati hozzáférés, levelezés (angol, német), fénymásolás), **műszaki szolgáltatás** (betelepülő cégek támogatása a gyártóépület, raktár, iroda kialakításánál, tervek elkészítése, jóváhagyatása, engedélyeztetése; műszaki tervek, leírások készítése, fordítása stb.), **logisztikai szolgáltatás, karbantartási szolgáltatás**.*

A BITEP Kft. törekszik arra, hogy az Ipari Park szolgáltatásai igény esetén tovább bővüljenek.

A Használók postai küldeményeinek kézbesítésére a Magyar Postával megkötött érvényes szerződés (postafiók bérleti szerződés; kiszállítási és/vagy beszállítási szerződés stb.) esetén van mód, melyet a Használók a Magyar Posta bármely, általuk választott postahivatalánál megköthetnek (pl. Budaörs, 1. posta).

2. A Telepszabályzat 'Környezetvédelem' 5.6. c, d, f pontjai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

c.) Az Ipari Park területére hulladékot hozni nem szabad. A hulladék elszállítását jogszabályi előírások alapján a MOHU BUDAPEST Zrt. végzi.

d.) Az Ipari Parkban tevékenységet kezdő Használónak a MOHU BUDAPEST Zrt.-vel tevékenységük megkezdése előtt szerződést kell kötni a hulladékkezelésre (különösen, de nem kizárólagosan a közszolgálati résztvételemény igénybevételére).

f.) Amennyiben valamely Használó tevékenysége során veszélyes hulladék keletkezik, és azt nem a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően kezeli - a BITEP Kft. ellene hatósági eljárást kezdeményezhet.

3. A Telepszabályzat jelen módosítással nem érintett részei változatlanul hatályban maradnak.

Budaörs, 2025. január 10.

BITEP Kft.
2040 Budaörs, Gyár u. 2.
adószám: 24174905-2-13

BITEP Kft.

képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető

VAGYONVÉDELMI SZABÁLYZAT

2022. február 1-től hatályos változásokkal egységes szerkezetben

A jelen szabályzatban megfogalmazott követelményeket a BITEP Kft. (székhely: 2040 Budaörs, Gyár u. 2., cg.: 13-09-160294), mint a Budaörsi Ipari és Technológiai Park (továbbiakban: „**Ipari Park**”) elnevezésű ipari park üzemeltetője az egységes, teleszerű működés biztosítása során a tulajdon megóvása, védelmének elősegítése, a biztonság és a rend biztosítása érdekében fogalmazta meg, figyelembe véve az Ipari Park adottságait és specialitásait, valamint a Használók (azaz az Ipari Park tulajdonosai, bérleti, egyéb jogcímen használói) érdekeit.

Jelen szabályzat a vonatkozó jogszabályok előírásainak figyelembevételével készült, rendelkezéseinek betartása, illetve végrehajtása kötelező érvényű.

1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 1.1. Az Ipari Park Budaörs nyugati részén, a 100-as út és a Budaörs-Budakeszi főút által határolt háromszögben fekvő mintegy 60 ha nagyságú területen helyezkedik el a körülkerített, zárt teleprendszerben működik, ami jelenleg négy bejáraton közelíthető meg. Az Ipari Park területe beépítésre szánt, illetve beépített területekből (továbbiakban: „**Ingatlan**”), valamint a BITEP Kft. tulajdonában álló közmű- és út ingatlanokból áll (továbbiakban együttesen: „**Egyéb ingatlan**” vagy „**Közterület**”). Az Ingatlanok a Használók külön tulajdonában illetve használatában állnak.
- 1.2. Az Ipari Park területére való belépés, az Ipari Parkon belüli közlekedés, rakodás, várakozás, tárolás, megállás, azaz az Ipari Park Köz területeinek használatára vonatkozó szabályokat a Teleszabályzat tartalmazza (együttesen: „**Parkrend**”).

1.3. Jelen Szabályzat hatálya

- 1.3.1. A Szabályzat az Ipari Park Közterületére alkalmazandó.
- 1.3.2. A Szabályzat személyi hatálya kiterjed az Ipari Park valamennyi Használójára, az ott működő gazdálkodó szervezetekre, azok alkalmazottaira és alvállalkozóira, valamint szükséges mértékben a hozzájuk érkező beszállítókra és vendégekre.
- 1.3.3. A vagyonvédelmi szolgáltatást nyújtó vállalkozó köteles kidolgozni a jelen Szabályzatból adódó feladatokat megfogalmazó szolgálatteljesztési utasításokat és az ezekből adódó követelményeket az érintettekkel (vagyonvédelmi szolgáltatásban közreműködőkkel, szükség esetén a hatósággal) ismertetni és betartatni. A szolgálatteljesztési utasítás be nem tartásából, illetve a biztonsági önkéntes vagyonvédelmi kötelezettségeinek elmulasztásából eredő minden kárért a vagyonvédelmi szolgáltatást nyújtó vállalkozó teljeskörű felelősséggel tartozik.

1.4. A vagyonvédelmi tevékenység célja

- 1.4.1. Az Ipari Park rendeltetészerű működésének biztosítása, ezen belül a Tulajdonosok, Használók működési biztonságának védelme.
- 1.4.2. Az Ipari Park Közterületének és vagyontárgyainak védelme, a káresemények bekövetkezésének kockázatának és a kár mértékének a csökkentése a jelen szabályzatban részletezettek szerint.
- 1.4.3. Az Ipari Park belső rendjének, a Parkrendnek a biztosítása illetve fenntartása.

1.5. Az Ipari Park Közterületén a vagyonvédelem általános feladatai:

- 1.5.1. Az Ipari Park un. Közterületének folyamatos ellenőrzése
- 1.5.2. A bejárat kapuknál lévő kamerák diszpécsterszolgálat általi állandó felügyeletének alkalmazásával, járőr irányításával valamint információs csatornák alkalmazásával a portaszolgálati feladatok ellátása
- 1.5.3. Illetéktelen személyek behatolásáról való tudomásszerzést követően annak jelzése az Ipari Parkba betelepült tulajdonosonként/ingatlanonként meghatározott értesítési lista személyeinek, együttműködés az illetékes hatóságokkal
- 1.5.4. A Közterületi események nyomon követése a diszpécserközpontból a kamerarendszer segítségével, illetve az élőerős járőrszolgálat, rendkívüli események, illetve a Parkrend megsértésének észlelése esetén a szükséges intézkedések megtétele.
- 1.5.5. Rendkívüli események bekövetkezése (tűz-, robbanás, földrengés stb.) esetén az élet- és vagyonvédelemben való közreműködés, a keletkezett károk elhárításához szükséges intézkedések megtétele, és az abban való közreműködés.
- 1.5.6. A tulajdont károsító személyekkel szemben a cselekmény súlyosságától, jellegétől, minőségétől függően büntető, szabálysértési, kártérítési felelősségre vonás kezdeményezése az illetékes hatóságoknál

2. AZ IPARI PARK TERÜLETÉN A VAGYONVÉDELMI RENDSZER ELEMEI:

2.1. Az Ipari Park sajátosságaiból (közösen használt magánúthálózat, külön tulajdonban lévő ingatlanok, telepszerű működés stb.) adódóan három pillére van a vagyonvédelemnek:

- 2.1.1. A BITEP Kft., mint az Ipari Park üzemeltetője által az Ipari Park un. Közterületein biztosított biztonságtechnikai rendszerek;
- 2.1.2. Az Ipari Park területén működtetett monitoring szolgáltatás
- 2.1.3. Az Ipari Park területén található, betelepült un. Használók tulajdonában lévő ingatlanok biztonságtechnikai rendszerei

3. AZ EGYES VAGYONVÉDELMI RENDSZEREK

3.1. A BITEP Kft., mint az Ipari Park üzemeltetője által az Ipari Park Közterületein biztosított biztonságtechnikai rendszerek:

3.1.1. az Ipari Parkba betelepült Használók számára az un. *Megállapodás a Budaörsi Ipari és Technológiai Park közterületi feladatainak ellátásáról* megnevezésű szerződés alapján, a közös költség részeként a Használók általi költségviselés ellenében biztosított vagyonvédelmi rendszer, melynek elemei:

- diszpécsterszolgálat
- portaszolgálati feladatok ellátása a diszpécsterszolgálat és járőrszolgálat közreműködésével
- élőerős járőrszolgálat-
- rendszámrögzítő beléptető rendszer a bejárat kapuknál
- Közterületen üzemelő vagyonvédelmi célú kamerarendszer
- Információs csatornák üzemeltetése

3.1.2. Ezen vagyonvédelmi rendszer működtetésének célja a bűncselekmények és káresemények bekövetkezési kockázatainak csökkentése, a vagyonvédelem, az Ipari Park területén a Parkrend biztosítása az un. városi rendészet működtetésével;

3.1.3. Diszpécsterszolgálat: az Ipari Park Közterületeinek folyamatos felügyelete, portaszolgálati feladatok ellátása az Ipari Park Közterületi kamerarendszerével; a Parkrend ellenőrzése, ellátandó feladat észlelésekor haladéktalanul járőr helyszínre irányítása, ezzel támogatva az Ipari Park zavartalan működési rendjét, szükség esetén – az üzemeltetett információs csatornák alkalmazásával – tájékoztatói lehetőség biztosítása;

3.1.4. Portaszolgálat kamerarendszeren keresztül, központi diszpécsterszolgálat, illetve ideiglenes szolgálati pontok útján;

- (i) működési idő: 0-24 h, azzal, hogy a II-es és III-as kapuknál belépésre éjszaka, hétvégén és munkaszüneti napokon nincs lehetőség.
A bejárat kapuk nyitvatartási-, a kapuknál elhelyezett sorompók működési rendjét a Telepszabályzat tartalmazza.
- (ii) feladatai:
 - belépés folyamatos felügyelete (diszpécsterszolgálat útján, illetve ideiglenes szolgálati helyként időszakonkénti járőri jelenléttel), szükség esetén járőr helyszínre delegálásával a felmerülő feladatok helyszínen történő elvégzése
 - a diszpécserközpontba érkező összes kommunikációs csatornán érkező összes információ feldolgozása, és az elsődleges intézkedés megtétele.
 - jelentés azonnali illetve napi megtétele az Üzemeltető felé

3.1.5. Élőerős járőrszolgálat az Ipari Park Közterületén az alábbi feladatokat látja el:

- (i) folyamatos járőrözés az Ipari Park Közterületén az őrtasításban meghatározott rend szerint,
- (ii) közreműködés közlekedési, parkolási, tárolási problémák elhárításában közreműködés a Parkrend érdekében, folyamatos riportolás az Üzemeltető felé.
- (iii) közlekedési, parkolási, tárolási szabályok betartatása, a 4. pont szerinti eljárásrend alkalmazása a Parkrend biztosítása érdekében
- (iv) közreműködés a Használók tulajdonában lévő ingatlanokról érkező biztonságtechnikai riasztások kezelésében, együttműködve az Üzemeltetővel

3.1.6. Rendszámfelismerő beléptető rendszer működik az Ipari Park valamennyi bejáratánál (jelenleg 4 kapu). A rendszer automatikusan rögzíti az Ipari Parkba belépő gépjárművek rendszámát. A rendszám rögzítésének célja: vagyonvédelem, valamint az átmenő forgalom kiszűrése.

3.1.7. A megújult és kibővült Közterületi kamerarendszer az Ipari Park úthálózata mentén került telepítésre, a kamerák képét a diszpécsterszolgálat folyamatosan figyeli, ellenőrzi a diszpécser központban. A kamerarendszer rögzíti – többek között – a belépő kapukon áthaladó gépjármű rendszámát, valamint lehetőséget ad a diszpécsterszolgálat számára a belépési rend, illetve a Parkrend folyamatos ellenőrzésére.

3.2. Az Ipari Park területén működtetett monitoring szolgáltatás: a Használók külön megbízása alapján, a BITEP Kft.-vel kötött szerződés rendelkezései szerint.

3.2.1. A szolgáltatás kiterjed a

- a Használó tulajdonában lévő ingatlanon működtetett helyi riasztórendszer jelzéseinek BITEP Kft. által üzemeltetett távfelügyeleti diszpécserközpontban történő folyamatos, 24 órás fogadására,
- a Használó ingatlanáról a távfelügyeleti diszpécserközpontba beérkező jelzésekre történő azonnali intézkedések megtételére (tulajdonos, illetékes hatóság értesítése, helyszíni szemle);

3.3. Az Ipari Park területén található, betelepült Használók tulajdonában lévő Ingatlanok biztonságtechnikai rendszerei

3.3.1. a Használók tulajdonában lévő ingatlanokon végzett tevékenység által megkívánt védelmi szintnek megfelelő biztonságtechnikai rendszerek;

3.3.2. Használók eltérő igényei alapján saját kivitelezésben kialakított, eltérő védelmi szintű biztonságtechnikai rendszerek, mint például élőerős vagyonvédelem, kültérre és/vagy beltérre telepített riasztó rendszerek, kamerás térfelügyelő rendszerek

4. AZ IPARI PARK BELSŐ SZABÁLYRENDSZERÉNEK BETARTÁSA ÉRDEKÉBEN ALKALMAZANDÓ ELJÁRÁSREND

4.1. Az Ipari Park területén a közlekedés a BITEP Kft. kizárólagos tulajdonát képező út-ingatlanokból álló ingatlanegyüttes (magánutak) (továbbiakban: „Úthálózat”) igénybevitelével történik.

4.2. A Parkrend biztosítása érdekében a Telepszabályzatban foglalt rendelkezések megsértése esetén az alábbi eljárásrend (továbbiakban: „Eljárásrend”) alkalmazandó:

- i. a Telepszabályzatban foglalt rendelkezést megsértő (továbbiakban: „Érintett”) személynek a magatartás abbahagyására történő felszólítása a helyszínen
- ii. a helyszínen, az Érintett gépjármű, egyéb ingóság használójának, birtokosának szóbeli felszólítása a terület azonnali elhagyására
- iii. a helyszínen az Érintett gépjármű, egyéb ingóság használójának, birtokosának írásbeli felszólítása a terület azonnali elhagyására – járműre, egyéb ingóságra helyezve, következményekre hivatkozással
- iv. amennyiben a gépjármű, egyéb ingóság tulajdonosának kiléte ismert, a terület lehető legrövidebb időn belüli elhagyására, kiürítésére vonatkozó írásbeli felszólítás átadása/megküldése a tulajdonos részére
- v. a Közterület Parkrend szerinti szabályok megsértésével történő igénybevétele esetén területhasználati díj felszámítása a sérelemmel érintett időszakra, az érintett területre, melynek mértéke: 3.000Ft/gépjármű/nap valamint
- vi. a Közterület Parkrendben foglalt szabályok megsértésével történő igénybe vétele esetén, amennyiben az i.-iv. pontban foglaltak nem vezetnek eredményre, illetve az Ipari Park Parkrendjét és/vagy más Használókat jelentős mértékben zavarja, illetve rendeltetésszerű működésüket ellehetetleníti, úgy a jármű elszállításal történő eltávolítása a gépjármű tulajdonosának költségére

5. A VAGYONVÉDELMI SZOLGÁLTATÁST VÉGZŐ BIZTONSÁGI SZOLGÁLAT JOGÁLLÁSA ÉS JOGOSULTSÁGAI, FELADATAI

5.1. A Biztonsági Szolgálat az Ipari Park vagyonvédelmi feladatait ellátó szolgálati szervezet – a fenti vagyonvédelmi rendszer elemeinek megfelelően.

5.2. A biztonsági őrök (járőrök és diszpécserek) kötelezettségei és jogai figyelemmel a vagyonvédelmi rendszerek elemeinél foglaltakra:

- a.) az Ipari Park Közterületeit őrizni, annak tulajdonát védeni, az azokat károsító cselekményeket megelőzni, megakadályozni és felderíteni;
- b.) a járőrszolgálatot, diszpécserszolgálatot, portaszolgálatot ellátni, a diszpécserszolgálat a portaszolgálati feladatokat a járőrszolgálat irányításával látja el,
- c.) a biztonsági és vagyonvédelmi előírásoknak, a személy- és járműforgalom szabályainak, a Parkrendnek betartását ellenőrizni és megkövetelni, a Parkrend biztosítása érdekében az un. Eljárásrend alapján a szükséges intézkedéseket megtenni;
- d.) rendkívüli esemény (tűz, baleset, csőtörés, energiaellátási zavarok, környezetszennyezési esemény, vagyontárgyakban keletkezett kár) vagy bűncselekmény esetén az azonnali intézkedéseket mind az illetékes hatóságok, mind a BITEP Kft., mind az érintett Használók felé megtenni, a helyszínt biztosítani.
- e.) a bűncselekmény elkövetésén tetten ért személyt a rendőrség részére átadni;
- f.) helyiségbe belépni, ha ezt feladataik teljesítése megkívánja.

5.3. A Biztonsági Szolgálat felépítése:

5.3.1. Tagjainak öltözéke: a szolgálatot a vagyonvédelmi szolgáltatást nyújtó vállalkozás által biztosított és rendszeresített formaruhában, személyazonosító kitűzővel, szolgálati jelvényével látják el.

5.3.2. Technikai felszerelés: szolgálati okmányok, mobil telefon, elemlámpa, gumibot, gázspray, járőrautó (2 db)

5.3.3. Szolgálati munkakörök:

- a.) szolgálatvezető: személyesen szervezi, irányítja és ellenőrzi az őrszolgálat feladatainak ellátását. Közvetlen utasítási és ellenőrzési joga van.
- b.) járőrszolgálatot, illetve portaszolgálati feladatokat ellátó biztonsági őr: az Ipari Park Közterületeinek folyamatos felügyelete, ellenőrzése, a szükséges intézkedések megtétele
- c.) diszpécser szolgálatot ellátó (csoportvezető): a videokamerás térfigyelő rendszert folyamatosan nyomon követi, , tájékoztat (információs csatornákon keresztül), helyszínre irányítja a járőrszolgálatot, valamint kezeli a riasztások fogadására szolgáló monitoring központot

5.3.4. A biztonsági szolgálat ellátásának általános szabályai: a biztonsági szolgálatot ellátó személyek az Ipari Park biztonságának meghatározó tényezői. Ezért szolgálati idejük alatt állandóan készen kell állni a rendkívüli események megelőzésére, az Ipari Parkot használók biztonsági érdekeit veszélyeztető körülmény felszámolására – figyelembe véve a vagyonvédelmi rendszer egyes elemeit.

5.3.5. A biztonsági szolgálat tagjaival szemben támasztott követelmények:

- a.) kötelesek naprakészen ismerni a szolgálat ellátására vonatkozó, ill. a szolgálat ellátása során használt dokumentumokat, valamint az Ipari Park Telepszabályzatát
- b.) szolgálatra alkalmas fizikai és szellemi állapotban a szolgálati helyükön kellő időben megjelenni
- c.) szolgálati időben sem alkoholt nem fogyaszthatnak, sem bódító, vagy szolgálati ellátást más módon befolyásoló gyógyszert nem szedhetnek

5.3.6. A biztonsági szolgálat ellátásának alapidokumentumai:

- a.) jelen Vagyonvédelmi Szabályzat
- b.) őrnapló (minden esetben pontosan vezetni kell)
- c.) őrszolgálati utasítás
- d.) eseményjelentés nyomtatvány

5.3.7. A biztonsági szolgálat ellenőrzése:

5.3.7.1. az ellenőrzést a vagyonvédelmi szolgálatatást biztosító vállalkozás szakmai irányítója (illetve általa felhatalmazott személy) általa tetszés szerint megválasztott időpontokban, de havonta minimum 4 alkalommal hajtja végre. Az ellenőrzés időpontjáról és tapasztalatairól, valamint az esetlegesen szükségessé váló intézkedésekről írásos bejegyzést tesz az őrnaplóba.

5.3.7.2. A napi munka teljes körű ellenőrzését a Szolgálatvezető látja el.

5.3.7.3. A BITEP Kft. részéről a szolgálat ellenőrzésére azok jogosultak, akiknek a biztonsági szolgálat tagjai felé utasítási joguk van.

5.3.7.4. Az ellenőrzések tapasztalatait, a vagyonvédelmi szolgáltatást biztosító vállalat szakmai igazgatója a BITEP Kft. vezetőjével rendszeresen, előzetesen egyeztetett időpontban értékeli.

6. A BITEP KFT. VAGYONVÉDELEMMEL, PARKRENDDDEL KAPCSOLATOS ÜZEMELTETŐI FELADATAI, HATÁSKÖREI

- 6.1. Gondoskodik a vagyonvédelmi szolgáltatást végző vállalkozó igénybevételével a vagyonvédelemmel kapcsolatos feladatok ellátásáról, a vagyonvédelemmel kapcsolatos szabályok betartásáról, a jelen szabályzat szerinti vagyonvédelmi tevékenység irányításáról, ellenőrzéséről;
- 6.2. Biztosítja a vagyonvédelmi feladatok ellátásához szükséges, a vagyonvédelmi szolgáltatást végző vállalkozó által megkívánt tárgyi feltételeket;
- 6.3. Érvényesíti az Ipari Parki Közterületet szándékosan vagy gondatlanságból károsítókkal szemben a kártérítési követeléseket;
- 6.4. Közreműködik – a vagyonvédelmi szolgáltatást nyújtó Vállalkozóval szoros együttműködésben – a Parkrend biztosítása érdekében az Eljárásrendben foglaltak végrehajtásában.

7. HASZNÁLÓK TULAJDONJOGI ÉS SZÁLLÍTÁSI FELELŐSSÉGE

- 7.1. A BITEP Kft. nem felel az egyes Használók területére be- és onnan kivitt, ott elhelyezett vagy kiszállított anyagokért, eszközökért, felszerelési vagy berendezési tárgyakért. Azok ki-, illetve elszállításáért mindenkor a Használó felel.
- 7.2. A Használók saját tulajdonában, illetve használatában lévő területen, valamint jogosulatlanul más területén tárolt anyagokért, eszközökért, egyéb vagyontárgyakért a Használók tartoznak felelősséggel.
- 7.3. BITEP Kft. nem felel az Ipari Parkban bekövetkező azon károkozásokért vagy balesetekért, amelyek oka nem üzemeltetőként tanúsított súlyos gondatlanságára vezethető vissza, vagy amelyeket a Használók egymásnak okoznak.

8. Az IPARI PARKOT HASZNÁLÓINAK KÖTELEZETTSÉGEI

8.1. Az Ipari Parkot rendeltetésszerűen használni.

8.2. A saját tulajdonukat megóvni, az Ipari Park Közterülete elleni bűncselekményeket megelőzni, ha ilyen a tudomásukra jut, a vagyonvédelmi szolgáltatást végző személyt azonnal értesíteni.

8.3. A saját tulajdonuk védelméről jelen Szabályzatban foglaltak figyelembevételével gondoskodni.

Budaörs, 2022. január 21.

Jóváhagyta:



BITEP Kft.
2040 Budaörs, Gyár u. 2.
adószám: 24174905-2-13

.....
BITEP Kft.
képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető

TELEPSZABÁLYZAT és VAGYONVÉDELMI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

2022. január 21.

Jelen módosítás (továbbiakban: „**Módosítás**”) a Budaörsi Ipari és Technológiai Park (továbbiakban: „**Ipari Park**”) elnevezésű ipari park 2006-ban készített Telepszabályzatának – annak un. 'Általános rendelkezések'- harmadik bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján - a BITEP Kft. (székhely: 2040 Budaörs, Gyár u. 2., cégjegyzékszám: 13-09-160294; adószám: 24174905-2-13, a továbbiakban: „**BITEP Kft.**”), mint az Ipari Park üzemeltetője által 2022.január 21-én elfogadott, 2022. február 1-től hatályos módosításait tartalmazza.

1. A Telepszabályzat 'Bevezetés'-ben foglalt módosítások:

Az Ipari Park területe beépítésre szánt területekből (továbbiakban: „**Ingatlan**”), valamint a BITEP Kft. tulajdonában álló közmű- és út ingatlanokból áll (továbbiakban: *Közmű-ingatlan, illetve Út-ingatlan, továbbiakban együttesen: „Egyéb ingatlan” vagy „Közterület*”).

2. A Telepszabályzat 'A Használók jogai és kötelezettségei'-ben foglalt módosítások:

3.1.f.) A BITEP Kft. tulajdonában lévő un. 'Út-ingatlan' áll: közlekedési felületből, Parkolóból és egyéb területből. Közlekedési felület áll: útfelületből és járdából, *továbbiakban együttesen: „Közlekedési Felület*”.

3.1.h.) a Használók kötelesek a BITEP Kft. vagy mások tulajdonában vagy kizárólagos használatában lévő területek elfoglalásától tartózkodni, *mely kötelezettség megsértése esetén a Vagyonvédelmi Szabályzat 4. pontja szerinti Eljárásrend alkalmazandó;*

3.2..a) a Használók jogosultak jelen Telepszabályzatban és a Megállapodásban meghatározott módon az Ipari Park *Közlekedési Felületének* és Közös Használatú Területeinek használatára;

3. A Telepszabályzat 'A BITEP Kft. jogai és kötelezettségei'-ben foglalt módosítások:

4.2.a.) az Ipari Park *Közlekedési Felületének*, Közös Használatú Területeinek tulajdon, tűz-és környezetvédelmét, közlekedését, közegészségügyi és munkaegészségügyi helyzetét – amennyiben az irányadó jogszabályi előírások mellett szükségessé válik – szabályozni, a Használókat ezen szabályok betartására kötelezni;

4. A Telepszabályzat 'IPARI PARKI TELEPREND'-ben foglalt módosítások

5.1.pont Nyitvatartási idő

Az Ipari Park nyitvatartási ideje: 0.00-24.00 óráig. Bejáratok száma: 4 kapu.

Kapuk nyitvatartási rendje:

I. számú kapu: 0-24

II. számú kapu: 6.00-21.00

III.. számú kapu: 6.00-21.00, *mely a forgalmi leterheltség miatt időszakosan változhat*

IV.. számú kapu: 0-24 h.

A bejáratok kapuknál elhelyezett sorompók használati rendje: az adott kapu nyitvatartási idejében a zárt sorompó felnyílik, amennyiben azt egy gépjármű kellő távolságra megközelíti. A használati rend a műszaki, technikai lehetőségek, rendkívüli események stb. miatt változhat.

A BITEP Kft. ügyfélfogadási ideje: hétfőtől-péntekig: 8 h-tól 14 h-ig

5.2. Közlekedés az Ipari Park területén

a.) az Ipari Park területén a közlekedés a BITEP Kft. kizárólagos tulajdonát képező -ingatlanokból álló ingatlanegyüttes (magánutak) (továbbiakban: Úthálózat) igénybevételével történik, mely Úthálózat az Ipari Parki célforgalom számára vehető igénybe.

b.) A Használók tudomásul veszik, hogy a BITEP Kft. tulajdonában álló, az Ipari Park teljes Úthálózatán -az úthálózat jellegétől függetlenül - a testi épség, valamint az anyagi javak megóvása érdekében kötelező a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975.(II.5.) KPM-BM együttes rendelet (továbbiakban: „KRESZ”) és a közlekedés rendjére vonatkozó egyes szolgálati utasítások, valamint a Telepszabályzatban rögzített, KRESZ-től eltérő szabályok betartása.

Ezen rendelkezések megszegőivel szemben a szolgálatot teljesítő biztonsági szolgálat intézkedhet szükség esetén a rendőrség bevonásával, a Vagyonvédelmi Szabályzat 4. pontja szerinti Eljárásrend alkalmazásával.

c.) A közlekedés rendjének fenntartása érdekében a biztonsági szolgálat jogosult szabálysértési feljelentést tenni, valamint a Vagyonvédelmi Szabályzat 4. pontja szerinti Eljárásrend alkalmazásával intézkedéseket tenni.

5.3. Belépés, parkolás, rakodás, tárolás az Ipari Park területén

- a. Az Ipari Park területére a belépés célforgalom számára, kizárólag a kijelölt bejáratokon (I-IV. számú Kapuk) át engedélyezett.
- b. A belépők kötelesek a kapunál lelassítani, ahol a kamerarendszer rögzíti – többek között - az áthaladó gépjármű rendszámát. A rendszám rögzítésének célja: vagyonvédelem és átmenő forgalom monitorozása. A Használók/belépők kötelesek az Ipari Park területén a biztonsági szolgálat munkatársainak információs kérdéseire válaszolni, külön kérésre igazolni magukat. A Használók vállalják, hogy egy egységes, kártyás beléptetési rendszer kialakítása esetén a szükséges belépőkártyákat megvásárolják a BITEP Kft.-től.
- c. A közlekedési felületeken várakozni, rakodni és parkolni szigorúan tilos. Rakodás kivételesen, kizárólag abban az esetben megengedett, ha a rakodás a Használó saját használatában lévő területein nem megvalósítható, és a Használó a rakodási szándékot 24 órával előzetesen bejelenti a diszpecser@bitep.hu e-mail címen a vagyonvédelmi szolgáltató részére. Ezen esetekben a biztonsági szolgálat feladata megtenni a szükséges intézkedéseket (pl. járőr biztosítja a helyszínt, segíti a forgalmat, bójával elkeríti az érintett területet stb.) a forgalmi rend zavartalan biztosítása érdekében.
- f. Közterületen bármilyen ingó dolgot tárolni tilos (különösen, de nem kizárólag áru, göngyöleg, roncsautó).
- g. A belépés, parkolás, rakodás rendjének fenntartása érdekében a biztonsági szolgálat jogosult a Vagyonvédelmi Szabályzat 4. pontja szerinti Eljárásrend alkalmazásával intézkedéseket tenni.

5.4. Tulajdonvédelem

b.) pont áthelyezve.

új b.) Az Ipari Park rendeltetésszerű működésének biztosítása, ezen belül a Tulajdonosok, Használók működési biztonságának védelme, az Ipari Parki Parkrend biztosítása elsősorban a biztonsági szolgálat feladata. A biztonsági szolgálat alkalmazottai a testi épség és tulajdon védelme érdekében jogosultak, illetve kötelezettek a szükséges megelőző és ellenőrző intézkedések megtételére;

A Telepszabályzat mellékletét képező un. Vagyonvédelmi Szabályzat módosításai:

1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 1.1. Az Ipari Park területére való belépés, az Ipari Parkon belüli közlekedés, rakodás, várakozás, tárolás, megállás, azaz az Ipari Park Köz területeinek használatára vonatkozó szabályokat a Telepszabályzat tartalmazza (együttesen: „Parkrend”).

1.3.1 A Szabályzat az Ipari Park Közterületére alkalmazandó.

1.3.3. A vagyonvédelmi szolgáltatást nyújtó vállalkozó köteles kidolgozni a jelen Szabályzatból adódó feladatokat megfogalmazó szolgálati utasításokat és az ezekből adódó követelményeket az érintettekkel *(vagyonvédelmi szolgáltatásban közreműködőkkel, szükség esetén a hatósággal)* ismertetni és betartatni. A szolgálati utasítás be nem tartásából, illetve a biztonsági őrök vagyonvédelmi kötelezettségeinek elmulasztásából eredő minden kárért a vagyonvédelmi szolgáltatást nyújtó vállalkozó teljeskörű felelősséggel tartozik.

1.4.1. Az Ipari Park rendeltetésszerű működésének biztosítása, ezen belül a Tulajdonosok, Használók működési biztonságának védelme .

1.4.3. Az Ipari Park belső rendjének, a Parkrendnek a biztosítása illetve fenntartása.

1.5. Az Ipari Park Közterületén a vagyonvédelem általános feladatai:

1.5.1. változatlan

1.5.2. A bejárati kapuknál lévő kamerák diszpécsterszolgálat általi állandó felügyeletének alkalmazásával, járőr irányításával valamint információs csatornák alkalmazásával a portaszolgálati feladatok ellátása

1.5.3. Illetéktelen személyek behatolásáról való tudomásszerzést követően annak jelzése az Ipari Parkba betelepült tulajdonosonként/ingatlanonként meghatározott értesítési lista személyeinek, együttműködés az illetékes hatóságokkal

1.5.4. A Közterületi események nyomon követése a diszpécserközpontból a kamerarendszer segítségével, illetve az előerős járőrszolgálattal, rendkívüli események, illetve a Parkrend megsértésének észlelése esetén a szükséges intézkedések megtétele.

2. AZ IPARI PARK TERÜLETÉN A VAGYONVÉDELMI RENDSZER ELEMEI:

2.1.1. A BITEP Kft., mint az Ipari Park üzemeltetője által az Ipari Park un. Közterületein biztosított biztonságtechnikai rendszerek;

3. AZ EGYES VAGYONVÉDELMI RENDSZEREK

3.1. A BITEP Kft., mint az Ipari Park üzemeltetője által az Ipari Park Közterületein biztosított biztonságtechnikai rendszerek:

3.1.1. az Ipari Parkba betelepült Használók számára az un. Megállapodás a Budaörsi Ipari és Technológiai Park közterületi feladatainak ellátásáról megnevezésű szerződés alapján, a közös költség részeként a Használók általi költségviselés ellenében biztosított vagyonvédelmi rendszer, melynek elemei:

- diszpécsterszolgálat
- portaszolgálati feladatok ellátása a diszpécsterszolgálat és járőrszolgálat közreműködésével
- előerős járőrszolgálat-
- rendszámrögzítő beléptető rendszer a bejárati kapuknál
- Közterületen üzemelő vagyonvédelmi célú kamerarendszer
- Információs csatornák üzemeltetése

3.1.2. Ezen vagyonvédelmi rendszer működtetésének célja a bűncselekmények és káresemények bekövetkezési kockázatainak csökkentése, a vagyonvédelem, az Ipari Park területén a Parkrend biztosítása az un. városi rendészet működtetésével;

3.1.3. Diszpécsterszolgálat: az Ipari Park Közterületeinek folyamatos felügyelete, portaszolgálati feladatok ellátása az Ipari Park Közterületi kamerarendszerével; a Parkrend ellenőrzése, ellátandó feladat észlelésekor haladéktalanul járőr helyszínre irányítása, ezzel támogatva az Ipari Park

zavartalan működési rendjét, szükség esetén – az üzemeltetett információs csatornák alkalmazásával – tájékoztatói lehetőség biztosítása;

3.1.4. Portaszolgálat kamerarendszeren keresztül, központi diszpécserszolgálat, illetve ideiglenes szolgálati pontok útján;

i. működési idő: 0-24 h, azzal, hogy a II-es és III-as kapuknál belépésre éjszaka, hétvégén és munkaszüneti napokon nincs lehetőség.

A bejáratok nyitvatartási-, a kapuknál elhelyezett sorompók működési rendjét a Telepszabályzat tartalmazza.

ii. feladatai:

- belépés folyamatos felügyelete (diszpécserszolgálat útján, illetve ideiglenes szolgálati helyként időszakonkénti járőri jelenléttel), szükség esetén járőr helyszínre delegálásával a felmerülő feladatok helyszínen történő elvégzése
- a diszpécserközpontba érkező összes kommunikációs csatornán érkező összes információ feldolgozása, és az elsődleges intézkedés megtétele.
- jelentés azonnali illetve napi megtétele az Üzemeltető felé

3.1.5. Élőerős járőrszolgálat az Ipari Park Közterületén az alábbi feladatokat látja el:

- i.) folyamatos járőrözés az Ipari Park Közterületén az őrtasításban meghatározott rend szerint,
- ii.) közreműködés közlekedési, parkolási, tárolási problémák elhárításában közreműködés a Parkrend érdekében, folyamatos riportolás az Üzemeltető felé.
- iii.) közlekedési, parkolási, tárolási szabályok betartatása, a 4. pont szerinti eljárásrend alkalmazása a Parkrend biztosítása érdekében
- iv.) közreműködés a Használók tulajdonában lévő ingatlanokról érkező biztonságtechnikai riasztások kezelésében, együttműködve az Üzemeltetővel

3.1.6. Rendszámfelismerő beléptető rendszer működik az Ipari Park valamennyi bejáratánál (jelenleg 4 kapu). A rendszer automatikusan rögzíti az Ipari Parkba belépő gépjárművek rendszámát. A rendszám rögzítésének célja: vagyonvédelem, valamint az átmenő forgalom kiszűrése.

3.1.7. A megújult és kibővült Közterületi kamerarendszer az Ipari Park úthálózata mentén került telepítésre, a kamerák képét a diszpécserszolgálat folyamatosan figyeli, ellenőrzi a diszpécser központban. A kamerarendszer rögzíti – többek között – a belépő kapukon áthaladó gépjármű rendszámát, valamint lehetőséget ad a diszpécserszolgálat számára a belépési rend, illetve a Parkrend folyamatos ellenőrzésére.

4. AZ IPARI PARK BELSŐ SZABÁLYRENDSZERÉNEK BETARTÁSA ÉRDEKÉBEN ALKALMAZANDÓ ELJÁRÁSREND

4.1. Az Ipari Park területén a közlekedés a BITEP Kft. kizárólagos tulajdonát képező út-ingatlanokból álló ingatlanegyüttes (magánutak) (továbbiakban: „Úthálózat”) igénybevételével történik.

4.2. A Parkrend biztosítása érdekében a Telepszabályzatban foglalt rendelkezések megsértése esetén az alábbi eljárásrend (továbbiakban: „**Eljárásrend**”) alkalmazandó:

- i. a Telepszabályzatban foglalt rendelkezést megsértő (továbbiakban: „Érintett”) személynek a magatartás abbahagyására történő felszólítása a helyszínen
- ii. a helyszínen, az Érintett gépjármű, egyéb ingóság használójának, birtokosának szóbeli felszólítása a terület azonnali elhagyására

- iii. *a helyszínen az Érintett gépjármű, egyéb ingóság használójának, birtokosának írásbeli felszólítása a terület azonnali elhagyására – járműre, egyéb ingóságra helyezve, következményekre hivatkozással*
- iv. *amennyiben a gépjármű, egyéb ingóság tulajdonosának kiléte ismert, a terület lehető legrövidebb időn belüli elhagyására, kiürítésére vonatkozó írásbeli felszólítás átadása/megküldése a tulajdonos részére*
- v. *a Közterület Parkrend szerinti szabályok megsértésével történő igénybevétele esetén területhasználati díj felszámítása a sérelemmel érintett időszakra, az érintett területre, melynek mértéke: 3.000Ft/gépjármű/nap valamint*
- vi. *a Közterület Parkrendben foglalt szabályok megsértésével történő igénybe vétele esetén, amennyiben az i.-iv. pontban foglaltak nem vezetnek eredményre, illetve az Ipari Park Parkrendjét és/vagy más Használókat jelentős mértékben zavarja, illetve rendeltetésszerű működésüket ellehetetleníti, úgy a jármű elszállítással történő eltávolítása a gépjármű tulajdonosának költségére*

5. A VAGYONVÉDELMI SZOLGÁLTATÁST VÉGZŐ BIZTONSÁGI SZOLGÁLAT JOGÁLLÁSA ÉS JOGOSULTSÁGAI, FELADATAI

5.2. A biztonsági őrök (járőrök és diszpécserek) kötelezettségei és jogai figyelemmel a vagyonvédelmi rendszerek elemeinél foglaltakra:

- a.) *az Ipari Park Közterületeit őrizni, annak tulajdonát védeni, az azokat károsító cselekményeket megelőzni, megakadályozni és felderíteni;*
- b.) *a járőrszolgálatot, diszpécserszolgálatot, portaszolgálatot ellátni, a diszpécserszolgálat a portaszolgálati feladatokat a járőrszolgálat irányításával látja el,*
- c.) *a biztonsági és vagyonvédelmi előírásoknak, a személy- és járműforgalom szabályainak, a Parkrendnek betartását ellenőrizni és megkövetelni, a Parkrend biztosítása érdekében az un. Eljárásrend alapján a szükséges intézkedéseket megtenni;*

5.3.2. Technikai felszerelés: szolgálati okmányok, mobil telefon, elemlámpa, gumibot, gázspray, járórautó (2 db)

5.3.3. Szolgálati munkakörök:

- a.) *szolgálatvezető: személyesen szervezi, irányítja és ellenőrzi az őrszolgálat feladatainak ellátását. Közvetlen utasítási és ellenőrzési joga van.*
- b.) *járőrszolgálatot, illetve portaszolgálati feladatokat ellátó biztonsági őr: az Ipari Park Közterületeinek folyamatos felügyelete, ellenőrzése, a szükséges intézkedések megtétele*
- c.) *diszpécser szolgálatot ellátó (csoportvezető): a videokamerás térfigyelő rendszert folyamatosan nyomon követi, , tájékoztat (információs csatornákon keresztül), helyszínre irányítja a járőrszolgálatot, valamint kezeli a riasztások fogadására szolgáló monitoring központot*

5.3.5.A biztonsági szolgálat tagjaival szemben támasztott követelmények:

- a.) *kötelesek naprakészen ismerni a szolgálat ellátására vonatkozó, ill. a szolgálat ellátása során használt dokumentumokat, valamint az Ipari Park Telepszabályzatát*

6. A BITEP KFT. VAGYONVÉDELEMMEL, PARKRENDELLEL KAPCSOLATOS ÜZEMELTETŐI FELADATAI, HATÁSKÖREI

6.4.Közreműködik – a vagyonvédelmi szolgáltatást nyújtó Vállalkozóval szoros együttműködésben – a Parkrend biztosítása érdekében az Eljárásrendben foglaltak végrehajtásában.

Budaörs, 2022. január 21.



BITEP Kft.

képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető

BITEP Kft.

2040 Budaörs, Gyár u. 2.
adószám: 24174905-2-13







