

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.; cégjegyzékszám: 01-10-042582; statisztikai számjel: 10941362-3530-573-01; adószám: 10941362-2-44; rövidített elnevezés: BKM Nonprofit Zrt.), mint távhőszolgáltató (a továbbiakban: **Távhőszolgáltató**),

másrészről a

Füst Milán 2-8. Társasház [Cím: 1039 Budapest, Füst Milán utca 2-8., Képviselésében eljár: NH House Ingatlankezelő Kft.. (székhely:1039 Budapest Hatvany Lajos utca 4. 2.em. 8., Cg.:01-09-401324, adószám:27868348-1-41, képviseli: Bajkó István ügyvezető], mint hőigénylő (Felhasználó) (a továbbiakban: **Felhasználó**),

(a Távhőszolgáltató és a Felhasználó a továbbiakban együttesen **Felek**, külön-külön **Fél**) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. Előzmények:

1.1. Felek rögzítik, hogy a Távhőszolgáltató és Felhasználó között SZE2024000080/000 számon, 2024.03.19. napján vállalkozási szerződés (továbbiakban: **Vállalkozási Szerződés**) jött létre, melynek tárgya a Felhasználó társasházi tulajdonában lévő **Budapest III. kerület belterület, 65552/50 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 1039 Budapest, Füst Milán utca 2-8. szám alatt található társasház, mint a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (a továbbiakban: Tszt.) 3. § f) pontja szerinti jövőbeni felhasználási hely (a továbbiakban: **Felhasználási hely**) távhővel való ellátása és az ahhoz kapcsolódó távhőszolgáltatói beruházás.

Felek a Vállalkozási Szerződésben rögzítették, hogy a társasházat rá kívánják csatlakoztatni a távhővezeték hálózatra, és a társasház hőenergiával történő ellátását távhővel kívánják megoldani. Távhőszolgáltató ennek érdekében vállalta, hogy a Felhasználási hely Vállalkozási Szerződés szerinti hőközpontjának kiépítését és egyéb berendezések telepítését és ezen munkálatokhoz szükséges tervek elkészítését, valamint távhő bekötővezetékek üzembe helyezését saját beruházásában és saját forrásból megvalósítja. A megvalósított hőközpont és egyéb berendezések (továbbiakban együtt: **Berendezések**), illetve a Berendezésekbe a Távhőszolgáltató által beépített további berendezések a Távhőszolgáltató tulajdonát képezik. Felek rögzítik, hogy a Vállalkozási Szerződésben Felhasználó 6.000.000,-Ft+ÁFA, azaz hatmillió forint + ÁFA csatlakozási díj megfizetésére vállalt kötelezettséget, amelyet a Távhőszolgáltató részére 2024.05.29-én hiánytalanul megfizetett.

1.2. Figyelemmel arra, hogy a Távhőszolgáltató jelentős költségű beruházást valósított meg, a Felhasználó tudomásul vette, miszerint a Távhőszolgáltató arra tekintettel vállalta a Berendezések saját költségén történő kiépítését, hogy a Társasház legalább 15 (tizenöt) év időtartamra igénybe veszi a távhőszolgáltatást (általános közszolgáltatási szerződés - a továbbiakban: **ÁKSZ** keretében).

1.3. A Felek rögzítik, hogy a Felhasználó társasházi tulajdonában lévő Felhasználási hely a Távhőszolgáltató tulajdonában lévő hőközpontból hőközponti mérés szerinti, hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatást és HMV szolgáltatást kíván igénybe venni a Távhőszolgáltatótól.

1.4. Felek rögzítik, hogy az üzembe helyezés a 2024.09.13-án felvett Üzembe helyezési jegyzőkönyv alapján megtörtént és a Felhasználási hely vonatkozásában a szolgáltatás igénybevétele 2024.09.14-én megkezdődött.

2. Felhasználó kötelezettségvállalása:

2.1. A Felhasználó kötelezettséget vállal arra, hogy Távhőszolgáltatóval a Felhasználási hely 1.2. pont szerinti távhőellátására vonatkozó ÁKSZ-t legkésőbb jelen megállapodással egyidejűleg aláírja, figyelemmel a Tsz. 37. § (5) bekezdésére.

2.2. A Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben az ÁKSZ-t a Felhasználó rendes felmondás útján felmondja, vagy a Felek között létrejött szerződéses jogviszony a Felhasználó érdekkörében felmerülő bármely okból megszűnik vagy megszüntetésre kerül az ÁKSZ hatályba lépését követő 15 (tizenöt) éven belül, úgy a Távhőszolgáltató a Felhasználóval szemben kötbér igényt érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a kötbér összege megegyezik a beruházás igazolt bekerülési költségének (vagyis 14.711.742.-Ft, azaz tizennégymillió-hétszáztizennyegyszer-hétszáznegyvenkettő forintnak) a felmondási idő lejártá, illetve az ÁKSZ megszűnésének, megszüntetésének napja és az ÁKSZ hatályba lépését követő 15 (tizenöt) év lejártának napja közötti időszakra számított időarányos összegével. A beruházás igazolt költsége alatt a távhővezetékek és hőközpont kiépítésének költségei értendők.

A Távhőszolgáltató a jelen pontban meghatározott összegben felül további kártérítésre és egyéb jogcímen keletkező követelés érvényesítésére nem jogosult, kivéve az alábbi bontási és szállítási költségeket: a szerződéses jogviszony megszűnése, megszüntetése miatt szükségtelenné váló, Távhőszolgáltató tulajdonát képező, a távhőszolgáltatáshoz szükséges berendezéseket, szerelvényeket a Távhőszolgáltató elbontja és elszállítja, melyből adódó, előzetesen egyeztetett és igazolt költségek megtérítésére Felhasználó köteles azok felmerülése után.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Felhasználó a jelen megállapodásban foglalt 15 (tizenöt) év elteltét követően mondja fel az ÁKSZ-t, úgy a távhőszolgáltatásból való kilépésre, illetve az ezzel járó költségek megfizetésére a mindenkor hatályos távhőszolgáltatási jogszabályokban foglaltak lesznek irányadóak.

2.3. A Felhasználó a jelen megállapodás alapján vállalt kötbér, illetve az elbontási és elszállítási költségek összegét annak meghatározása és a Távhőszolgáltató írásbeli felhívásának átvételét követő 30 (harminc) napon belül, átutalással, egy összegben köteles megfizetni a Távhőszolgáltatónak a felhívásban megjelölt bankszámlaszámára.

2.4. A Felhasználó akként nyilatkozik, hogy a jelenlegi tervei szerint a tulajdonában lévő Felhasználási hely lakóépület (és kiegészítő jelleggel nem lakás céljára szolgáló helyiségek ilyen értelemben „vegyes”) célú használatát a szolgáltatások 15 éves ideje alatt fenn kívánja tartani és ezáltal minősül a Tsz. 3. § g) pont ga) alpontja szerinti lakossági felhasználónak. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy amennyiben bármely változás miatt a vonatkozó jogszabályok alapján a továbbiakban nem minősül lakossági felhasználónak, úgy nem válik jogosulttá az ÁKSZ szerinti lakossági felhasználói hatósági áras tarifára, ami az ÁKSZ szükségszerű megszüntetését vonja maga után. Ilyen esetben a Felhasználó és a Távhőszolgáltató egy új árazás megállapítása és egy új közszolgáltatási, szolgáltatási szerződés megkötése érdekében tárgyalásokat kezdeményeznek. A lakossági felhasználói státusz elvesztéséről történt távhőszolgáltatói tudomásszerzéstől számított kilencven (90) napon belüli megegyezés hiányában, ezen határidő eredménytelen elteltét követően a Távhőszolgáltató jogosult a jelen megállapodás 2.2. pontja szerinti jogkövetkezmények érvényesítésére.

3. Záró rendelkezések:

3.1. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy a Távhőszolgáltató olyan közszolgáltató, amely felett Budapest Főváros Önkormányzata közvetetten meghatározó befolyást gyakorol, így az általa kötött szerződések, megállapodások vonatkozásában speciális nyilvánosságra-hozatali kötelezettség terheli, így a jelen megállapodás adatait - ha annak jogszabályi feltételei fennállnak - köteles és jogosult nyilvánosságra hozni, vagy azt valamely hatóságnak átadni, kiszolgáltatni.

3.2. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadóak.

3.3. A Felhasználó képviselője a megállapodás aláírásával egyben nyilatkozik, hogy a Felhasználó vonatkozásában képviseleti jogosultsággal és jelen megállapodás megkötésére szabályszerű felhatalmazással rendelkezik, melyre vonatkozó közgyűlési határozat(ok) jelen megállapodás a 1. sz. mellékletét képezi(k).

Jelen megállapodás 2 (kettő) eredeti példányban készült, amelyből a Feleket 1-1 példány illet meg.

A jelen megállapodás mindkét Fél általi aláírását követően, a későbbi aláírás napján jön létre érvényesen és lép hatályba.

A Felek jelen megállapodást kölcsönös átolvasás és értelmezés után akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írják alá.

Melléklet: 03./2023.10.19. számú Közgyűlési határozat

Budapest, 2025. 02.13.

Budapest, 2025. 02.10.

.....
BKM Nonprofit Zrt.
képviseli: Balog Róbert üzleti és
ügyfélkapcsolati igazgató és Hidegné Fehér
Krisztina gazdasági igazgató
Távhőszolgáltató

 **NH HOLDING KFT.**
.....
Füst Milán 2-8. Társasház
képviseli: NH House Ingatlankezelő Kft.
Bajkó István ügyvezető
Felhasználó



KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. október 19-én 17.30 órakor a III. ker. Füst Milán u. 2-8. sz. Társasház közgyűlésén.

Közgyűlés helye: 1039 Budapest, Füst Milán utca 4. – alagsori közös helyiség

Tárgy: Közgyűlés

Napirendi pontok:

- 1./ A közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, 2 fő jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása, napirendi pontok elfogadása – Határozathozatal
- 2./ Döntés a 2022. évi elszámolás a társasház költségvetési tervének végrehajtásáról – újbóli határozathozatal – korábbi 2023/6. (05.04.) sz. határozat hatályon kívül helyezése
- 3./ Döntés a társasház jövőbeni (legközelebb 2024.évi) fűtési rendszeréről (előkészületek, irányvonal véglegesítése) – Korábbi egyeztetések végett két lehetőség: Új kazán cseréjének előkészítése vagy átállás FÖTÁV visszacsatlakozásra - új FÖTÁV hőközpont megrendelése - Határozathozatal
- 4./ FÖTÁV árajánlatának elfogadása esetén döntéshozatal:
 - A hőközpont finanszírozására Thermo/Stilus hitel felvétele, meglévő LTP felhasználásával vagy további célbefizetéssel - Határozathozatal
 - Előkészítési munkálatok (rákötéshez, átmosás stb.), célbefizetés eszközölés (javaslat egyszeri 1300 ft/th) - újbóli határozathozatal – korábbi 2023/7. (05.04.) sz. határozat megerősítése/elvetése
- 5./ Döntés a gázhasználatból és a kazán működéséből eredő költségek felosztásáról, annak mértékeiről - Javaslat: melegvíz 1.275.- ft/m³ leadás szerint (le nem adás esetén havi 3m³ hideg – 3m³ melegvíz és felmelegítési átalány), míg a Gázzsámla fennmaradó költségeit a tulajdonosok th. hányad arányában egységesen viselik (fűtési költség, elfolyó víz stb.) – Határozathozatal
- 6./ Döntés a 2023. évi elszámolás a társasház költségvetési tervének végrehajtásáról, közös költség mértékének meghatározásáról, csekkdíj meghatározása, Füst Milán utca 8. fszt.-i bérlemény kiadása – felhatalmazás adása közös képviselő részére – újbóli határozathozatal – korábbi 2023/13. (05.04.) sz. határozat hatályon kívül helyezése
- 7./ Döntés a 2023./9. (05.04.) és 2023./10. (05.04.) számú határozat megerősítése/hatályon kívül helyezése

Jelen vannak: Tulajdonosok (jelenléti ív alapján), Bajkó István közös képviselő

A közös képviselő a jelenléti ívet megvizsgálva megállapította, hogy a tulajdonosok **2043 / 3340** tulajdoni hányadban **61,17%-ban** képviseltetik magukat, így a közgyűlés határozatképtelen.

A közös képviselő a megismételt közgyűlésen **17:45** órakor a jelenléti ívet megvizsgálva megállapította, hogy a tulajdonosok **2097 / 3340** tulajdoni hányadban **62,78%-ban** képviseltetik magukat, a közgyűlés határozatképes.

1. Napirendi pont:

A közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, 2 fő jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása, napirendi pontok elfogadása – Határozathozatal

A jelenléti ív alapján a tulajdonosok **2097 / 3340** tulajdoni hányadban **62,78%-ban** vannak jelen, a napirendi pontot elfogadják és az alábbi határozatot hozzák:

01.01./2023.10.19. KGY sz. határozat

A közgyűlés **2097 / 3340** igen szavazattal, **0 / 3340** nem szavazattal, **0 / 3340** tartózkodással egyhangúlag elfogadta Bajkó Istvánt levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek.

4. Napirendi pont:

FÖTÁV árajánlatának elfogadása esetén döntéshozatal:

- A hőközpont finanszírozására Thermo/Stilus hitel felvétele, meglévő LTP felhasználásával vagy további célbefizetéssel - Határozathozatal
- Előkészítési munkálatok (rákötéshez, átmosás stb.), célbefizetés eszközölés (javaslat egyszeri 1300 ft/th) - újbóli határozathozatal – korábbi 2023/7. (05.04.) sz. határozat megerősítése/elvetése

Bajkó István részletesen kifejti a napirendi pontot. Előadja, hogy megszavazás végett szükséges az előkészítő munkálatok elvégzése a FÖTÁV visszaálláshoz. Ezt szavazták meg az előző közgyűlésen. Kéri ezt megerősíteni. Finanszírozás terén erre megszavazták célbefizetést, amelyet szintén kér megerősíteni. A teljes beruházásra így sem lesz elegendő forrása a társasháznak, így javasolja OTP LTP felhasználását, valamint Thermo/Stilus hitel felvételét. Előadja továbbá, hogy az elzárók cseréje nem kérdéses, viszont a mostani kiadások mellett jobbnak tekinti jövőre szavazni róla, amikor már realizálódik a beruházás és annak finanszírozási része.

Ennek függvényében kéri a jelenlévőket, hogy szavazzanak miként kívánják a kért munkálatokat finanszírozni.

A jelenléti ív alapján a tulajdonosok **2097 / 3340** tulajdoni hányadban **62,78%-ban** vannak jelen, a napirendi pontot elfogadják és az alábbi határozatot hozták:

04.01./2023.10.19. KGY sz. határozat

A közgyűlés **2065 / 3340** igen szavazattal, **0 / 3340** nem szavazattal, **32 / 3340** tartózkodással egyhangúlag ismételtelen elfogadta/megerősítette korábbi döntését (2023./7. (05.04)), az előkészítési munkálatokat a HUNHŐ-SZER KFT. árajánlata alapján (rákötéshez, átmosás stb.) megrendeli br. 4.672.330.- forint értékben. Elfogadta egyhangúlag továbbá a munkálatok finanszírozásához (korábbi közgyűlésen szintén elfogadott) egyszeri célbefizetés eszközölését: 1300.- ft/th/lakás.

A szavazás után Bajkó István kéri, hogy döntsék el a meglévő források felüli részt, hogy hitellel vagy célbefizetéssel kívánják finanszírozni.

04.02./2023.10.19. KGY sz. határozat

A közgyűlés **1439 / 3340** „Igen szavazattal, valamint **626 / 3340** „Nem” szavazattal (a célbefizetésre szavazók) és **32 / 3340** „tartózkodás” szavazat mellett úgy döntöttek, hogy a fenti munkálatokra (FÖTÁV hőközpont kivitelezése/előkészítési munkák – amely közel 13m forintos költség – finanszírozását meglévő forrásaiból, LTP felhasználásával, valamint Thermo/Stilus hitellel kívánja finanszírozni, amelynek maximalizált keretösszege: 7.000.000.- forint, futamideje 5 év államilag kamattámogatott (kamatok 70%-át fizeti az állam). Amennyiben a keretösszezből fennmarad lehívható rész, azzal nem kívánunk élni. A szerződések aláírására felhatalmazzák a közös képviselőt Bajkó Istvánt.

5. Napirendi pont:

Döntés a gázhasználatból és a kazán működéséből eredő költségek felosztásáról, annak mértékeiről - Javaslat: melegvíz 1.275.- ft/m³ leadás szerint (le nem adás esetén havi 3m³ hideg – 3m³ melegvíz és felmelegítési átalány), míg a Gázszámla fennmaradó költségeit a tulajdonosok th. hányad arányában egységesen viselik (fűtési költség, elfolyó víz stb.) – Határozathozatal

Bajkó István részletesen kifejti a napirendi pontot, illetve a hozzá tartozó táblázatot. A kérdések megválaszolása után szavazást kér a jelenlévőktől.

A jelenléti ív alapján a tulajdonosok **2097 / 3340** tulajdoni hányadban **62,78%-ban** vannak jelen, a napirendi pontot elfogadják és az alábbi határozatot hozták:

05./2023.10.19. KGY sz. határozat

A közgyűlés **1984 / 3340** igen szavazattal, **0 / 3340** nem szavazattal, **113 / 3340** tartózkodással úgy döntött, hogy a melegvíz köbméter díja módosuljon 2023.11.01.-től 1.275.- ft/m³-re leadás szerint (le nem adás esetén 5 m³ hideg – 5 m³ melegvíz és felmelegítési átalány), míg a Gázszámla fennmaradó költségeit a tulajdonosok th. hányad arányában egységesen viselik (fűtési költség, alapdíj, elfolyó víz stb.) szintén 2023.11.01.-től.

6. Napirendi pont:

Döntés a 2023. évi elszámolás a társasház költségvetési tervének végrehajtásáról, közös költség mértékének meghatározásáról, csekkdíj meghatározása, Füst Milán utca 8. fszt.-i bérlemény kiadása – felhatalmazás adása közös képviselő részére – újbóli határozathozatal – korábbi 2023/13. (05.04.) sz. határozat hatályon kívül helyezése

A jelenléti ív alapján a tulajdonosok **2016 / 3340** tulajdoni hányadban **60,35%-ban** vannak jelen, a napirendi pontot elfogadják és az alábbi határozatot hozták: -

06./2023.10.19. KGY sz. határozat

A közgyűlés **2016 / 3340** igen szavazattal, **0 / 3340** nem szavazattal, **0 / 3340** tartózkodással egyhangúlag elfogadta a 2023. évi elszámolás a társasház költségvetési tervének végrehajtását, a közös költség mértékét megemelték 240 Ft/th/hó-ra 2023.11.01.-től, a felújítási alap változatlanul a közös költségen felül: 40.- Ft/th/hó. A közös képviselői díj 1500 Ft/hó/albetét. A csekkdíjat 350.- Ft/db áron határozták meg továbbra is, valamint felhatalmazták a közös képviselőt a Füst Milán utca 8. fszt.-i bérlemény kiadására raktározási célra. 2023. évben a hidegvíz átalánydíj: 5m³/hó/lakás, melegvíz átalánydíj 5m³/hó/lakás (Vízóra állás le nem adása vagy vízóra hiánya esetén).

7. Napirendi pont:

Döntés a 2023./9. (05.04.) és 2023./10. (05.04.) számú határozat megerősítése/hatályon kívül helyezése

A jelenléti ív alapján a tulajdonosok **2016 / 3340** tulajdoni hányadban **60,35%-ban** vannak jelen, a napirendi pontot elfogadják és az alábbi határozatot hozták:

07./2023.10.19. KGY sz. határozat

A közgyűlés **2016 / 3340** igen szavazattal, **0 / 3340** nem szavazattal, **0 / 3340** tartózkodással úgy döntött, hogy hatályon kívül helyezi a 2023./9. (05.04.) a fenti 04.01.-es határozattal módosítja idei-jövőévi kivitelezéssel, a 2023./10. (05.04.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Egyebek:

A jelenlévőket tájékoztatják, hogy a zöldpályázaton elnyert közel 200.000.- forintos támogatáshoz nem jelentkezett senki a munkavégzésre, továbbá a korábbi képviselő által megpályázott növények elültetése nem lehetséges ilyen időtájt. Ennek következtében kérik, hogy jelen pályázattal ne éljenek, hanem később egy jobban összerakott, külsős vállalkozóval elvégzendő pályázattal induljanak. A jelenlávók ezzel egyhangúlag egyetértettek.

Budapest, 2023. 10. 19.

K.m.f.

Bajkó István
levezető elnök
jegyzőkönyvvezető