



## MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

### **Budapesti Távhőszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.

Cégjegyzékszám: 01-10-042582

Adószám: 10941362-2-44

Statisztikai számjele: 10941362-3530-114-01

képviseli: Balog Róbert kapcsolati és üzletfejlesztési igazgató és Hidegné Fehér Krisztina gazdasági igazgató

Rövidített elnevezése: FŐTÁV Zrt.

mint Távhőszolgáltató (a továbbiakban: „Távhőszolgáltató”)

másrészről az

### **Allure Residence V. Társasház**

Cím: 1097 Budapest, Vágóhid u. 3.

Képviseli: ARB Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság., (székhely: 1097 Budapest, Nádasdy utca 13/B., cégjegyzékszám: 01 09 281501, adószám: 25077870-2-43., képviseli: Dr. Ináncsy Ernő ügyvezető, rövidített elnevezés: ARB Invest Kft.), mint hőigénylő

(a továbbiakban: „Hőigénylő”)

(a Távhőszolgáltató és a Hőigénylő 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 ARB Invest Ingatlanfejlesztő Kft., mint beruházó (a továbbiakban: Beruházó), között SZE009284 számon, 2017. év 06. hó 22. napján vállalkozási szerződés jött létre. Beruházó a vállalkozási szerződés keretében IX. kerület belterület 38021/26 hrsz. alatti ingatlanon körülbelül 180 lakásból, üzlethelyiségekből, pincei tárolókból és gépkocsitárolókból álló, szerkezeti megoldásaiban és anyaghasználatában a mai kor igényeinek megfelelő lakóház (társasház) beruházást valósított meg.

Beruházó és Távhőszolgáltató 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 távhőszolgáltatási vezetékek megépítését, a beruházással megvalósított ingatlan (továbbiakban: Felhasználási hely) hőközpontjának kiépítését, és ezen munkálatokhoz szükséges tervek elkészítését, valamint az engedélyek beszerzését saját forrásból megvalósítja. A megvalósított távhőszolgáltatási vezetékek és a hőközpont, illetve a hőközpontba a Távhőszolgáltató által beépített berendezések a Távhőszolgáltató tulajdonát képezik. A Távhőszolgáltató eltekintett a csatlakozási díj érvényesítésétől.

1.2. Figyelemmel arra, hogy a Távhőszolgáltató jelentős költségű beruházást valósított meg, a Beruházó tudomásul vette, miszerint a Távhőszolgáltató arra tekintettel vállalta a távhőszolgáltatási vezetékek és a hőközpont saját költségén történő kiépítését, hogy a Társasház legalább 10 éves időtartamra igénybe veszi a távhőszolgáltatást.

1.3. A Felek rögzítik, hogy a Hőigénylő kizárólagos tulajdonában lévő Felhasználási hely a Távhőszolgáltató tulajdonában lévő hőközpontból hőközponti mérés szerinti, hőátalakítással megvalósuló, épületrészenkénti díjszétosztásra vonatkozó távhőszolgáltatást kíván igénybe venni a Távhőszolgáltatótól.

## **2. Hőigénylő kötelezettségvállalása:**

2.1. Hőigénylő kötelezettséget vállal arra, hogy Távhőszolgáltatóval a Felhasználási hely 1.3. pont szerinti távhőellátására vonatkozó általános közszolgáltatási szerződését jelen megállapodás hatályba lépésének napjától számított 60 (hatvan) napon belül megkötí.

2.2. Felek az 1. pontban foglaltakra tekintettel méltányosnak és jogosnak ítélik meg, hogy amennyiben a Hőigénylő az érdekkörében felmerülő bármely okból nem köti meg a Távhőszolgáltatóval az 2.1. pontban hivatkozott általános közszolgáltatási szerződést az ott meghatározott időtartamon belül, úgy - jelen pontban meghatározott szerződésszegésre hivatkozással - a Távhőszolgáltató a Hőigénylővel szemben „meghiúsulási” kötbérigényt érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a „meghiúsulási” kötbér összege megegyezik az 1.2. pontban meghatározott távhőszolgáltatói beruházás igazolt bekerülési nettó összegével (tárgyi eszközök értéke, tárgyi eszközök megépítésének és elbontásának költsége), amelynek mértéke maximum 95.000.000,- Ft, azaz kilencvenötmillió forint, valamint a jelen megállapodás hatályba lépése napján érvényes alapdíjtétellel számolt, a Felhasználási helyre vonatkozó nettó távhőszolgáltatási alapdíj 120 (százhusz) hónapra meghatározott összegével.

2.3. A Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a jelen megállapodás 2.1. pontjában meghatározott általános közszolgáltatási szerződést a Hőigénylő felmondja, vagy a Felek között létrejött általános közszolgáltatási szerződéses jogviszony a Hőigénylő érdekkörében felmerülő bármely okból megszűnik vagy megszüntetésre kerül a közszolgáltatási szerződés hatályba lépését követő 120 (százhusz) hónapon belül, úgy a Távhőszolgáltató - jelen pontban meghatározott szerződésszegésre hivatkozással - a Hőigénylővel szemben kötbérigényt érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a kötbér összege megegyezik a felmondási idő lejárta, illetve az általános közszolgáltatási szerződéses jogviszony megszűnése, megszüntetése időpontja és a közszolgáltatási szerződés hatályba lépését követő 120 (százhusz) hónap közötti időszakra - a felmondás, illetve a megszűnés, megszüntetés időpontjában érvényes alapdíjtétellel számolt, a Felhasználási helyre vonatkozó nettó alapdíj , valamint a 2.1. pontban rögzített távhőszolgáltatói beruházási költség időarányos összegével. Tört hónap esetén Távhőszolgáltató az érintett napokra arányos alapdíj kiszámlázására jogosult.

2.4. A Hőigénylő kijelenti, hogy jelen megállapodás aláírásával a jelen 2. pontban meghatározott kötbér(ek) megfizetésére kötelezi magát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:186. §-a alapján.

2.5. A Hőigénylő a jelen megállapodás alapján vállalt kötbért a Távhőszolgáltató írásbeli felhívásának átvételét követő 15 (tizenöt) napon belül, átutalással, egy összegben köteles megfizetni a Távhőszolgáltatónak a felhívásban megjelölt bankszámlaszámára.

## **3. Záró rendelkezések:**

3.1. A Hőigénylő 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 szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadóak.

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

A jelen megállapodás 3 (három) eredeti példányban készült, amelyből a Távhőszolgáltatót 2 (kettő) példány, a Hőigénylőt 1 (egy) példány illeti 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 akarattal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2020. 08.26.

Budapest, 2020. 09.07.

**ARB Invest**  
1097 Árpád  
Hőigénylő: 01/0-2-43  
ARB Invest Kft.  
01-09-281501

**Távhőszolgáltató**  
**FŐTÁV Zrt.**

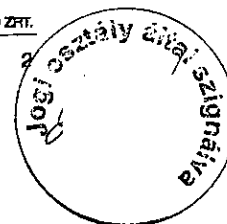
képviseli: Dr. Ináncsi Ernő ügyvezető

képviselik: Balog Róbert  
kapcsolati és üzletfejlesztési igazgató  
és  
Hidegné Fehér Krisztina  
gazdasági igazgató

1. számú melléklet: Közgyűlési határozat(ok)



**FŐTÁV** BUDAPESTI  
TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.  
BUDAPEST



## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

BFKH Földhivatal  
Budapest XI. Bt.  
Dátum: 2020. JÚ  
10418588300020  
Ikt.szám: .....  
Mellékletek (db):  
Alírási:

amely készült az **ALLURE RESIDENCE V. TÁRSASHÁZ** (1097 Budapest, Vágóhid utca 3.) 2020. június 29.-én 11.00 órai kezdettel megtartott alakuló közgyűlésén.

Helyszín: 1097. Budapest, Vágóhid utca 3.

Jelen van az alapító ARB Invest Kft. képviselőjében dr. Ináncsy Ernő valamint ügyvéd

..... megállapítja, hogy az alakuló közgyűlésen az ARB Invest Kft. képviselőjében dr. Ináncsy Ernő ügyvezető megjelent, az összes tulajdoni hányad szerint 10.000/10.000, azaz 100% arányban képviselteti magát, valamint azt is, hogy a közgyűlés így **határozatképes**.

A jelenlévők rögzítik, hogy ALLURE RESIDENCE V. TÁRSASHÁZ a mai napon megalakult, annak egyszemélyi alapítója ARB Invest Kft., a Társasház Alapító Okirata elfogadásra került.

Ismerteti a közgyűlés napirendi pontjait:

1. Határozatképesség megállapítása, levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők megválasztása.
2. Napirendi pontok elfogadása
3. A Társasház közös képviselőjének megválasztásáról határozathozatal
4. A Társasház bankszámlájának megnyitásáról határozathozatal
5. A Társasház 2020. évi költségvetésének elfogadásáról határozathozatal
6. A Társasház közös tulajdonban álló 54 nm-es terület elidegenítése, valamint határozathozatal a 38021/26/F/75 hrsz-ú ingatlan megosztásáról

### **1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők megválasztása.**

1/2020/06.29. számú határozat: A közgyűlés 10.000/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, azaz egyhangúlag megválasztja levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek jegyzőkönyv hitelesítőnek dr. Ináncsy Ernőt, mint ügyvezetőt a tulajdonostársak képviselőjében.

### **2. Napirendi pontok elfogadása**

2/2020/06.29. számú határozat: A közgyűlés 10.000/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, azaz egyhangúlag a napirendi pontokat elfogadja.

### **3. A Társasház közös képviselőjének megválasztásáról határozathozatal**

a Város-Kép Kft. képviselőjében ismerteti a közös képviselői tevékenységét, bemutatja a Város-Kép Kft.-t. Tájékoztatja a tulajdonost (Alapítót) az alábbiakról:

- Közös képviselői díj: bruttó 1600 Ft/albetét.

- Érvényes felelősség biztosítással rendelkezik a Város-Kép Kft. 155M Ft/év, maximum Ft/alkalom kifizetéssel
- Várható közös költség mértéke 320Ft/m<sup>2</sup>/hó
- A Társasház és a közös képviselő közötti megbízási szerződést a tulajdonosokkal együtt készíti el és írják alá.

külön tulajdonosoknál külön elválták  
 7. AZ ARB INVEST  
 utca 13/B cégjegyzékszám: 01-09-281501 adószám: 25077870-2-43KSH szám: 25077870-4120-113-01  
 ingatlanban álló

3/2020/06.29. sz. határozat:

A Közgyűlés 10.000/10.000 tulajdon hányad igen szavazattal, azaz egyhangúlag úgy határozott, hogy a mai nappal (2020.06.29.) megválasztja közös képviselőnek a Város-Kép Kft-t (1115 Budapest, Fraknó u. 32., adósz.: 12148730-2-43).

4. A Társasház bankszámlájának megnyitásáról határozathozatal

4/2020/06.29. sz. határozat: A közgyűlés 10.000/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, azaz egyhangúlag megbízza a Város-Kép Kft-t, hogy a Társasház üzemeltetési és felújítási alap számláját az -nél nyissa meg.

5/2020/06.29. sz. határozat: A közgyűlés 10.000/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, azaz egyhangúlag megbízza a Város-Kép Kft. részéről Juhász Zoltánt, hogy a Társasház ( -nél megnyitandó üzemeltetési számla és felújítási számlája felett az aláírási jogot gyakorolja.

5. A Társasház költségvetésének elfogadásáról határozathozatal

6/2020/06.29. sz. határozat: A közgyűlés 10.000/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, egyhangúlag elfogadja a Társasház költségvetését, a 2020. évi tervezett bevételét és a tervezett kiadását és a fizetendő közös költség mértékét a melléklet szerinti tartalommal. A tulajdonostársak által fizetendő közös költség minden hónap 15. napjáig esedékes. Az Alapító akként határoz, hogy azon garázsbeállók után melyek nem kerültek értékesítésre vagy bérbeadásra annak értékesítéséig vagy bérbeadásáig a fent megállapított közös költség 50 %-át köteles fizetni.

6. A Társasház közös tulajdonban álló 54 nm-es terület elidegenítése

7/2020/06.29. sz. határozat: A közgyűlés 10.000/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, egyhangúlag elfogadja, hogy a Társasház a mellékelt alaprajzon feltüntetett 54 nm-es közös tulajdonban álló ingatlanrészét az ARB INVEST Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1097 Budapest, Nádasy utca 13/B cégjegyzékszám: 01-09-281501 adószám: 25077870-2-43KSH szám: 25077870-4120-113-01) javára elidegeníti (átruházza). Az átruházással történő tulajdonjog szerzés feltétele és időpontja jelen közgyűlési határozat meghozatala.

Az elidegenítésből származó bevétel a közös tulajdonban álló ingatlanok egyedüli tulajdonosát az ARB Invest Kft-t illeti meg.

A Társasház külön tulajdonban álló albetéteinek tulajdonosa - jelenleg kizárólag az ARB Invest Kft. - elfogadja a Társasház Új Alapító okiratát, mely meghatározza a közös tulajdonból való elidegenítés

külön tulajdonhoz tartozó új közös tulajdoni hányadokat, mely Új Alapító Okirat jelen jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellélete.

7. Az ARB INVEST Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1097 Budapest, Nádasdy utca 13/B cégjegyzékszám: 01-09-281501; adószám: 25077870-2-43; KSH szám: 25077870-4120-113-01) tulajdonában álló 38021/26/F/75 hrsz-ú ingatlan megosztása két önálló új külön tulajdonú albetére.

8/2020/02/05. sz. határozat: A közgyűlés 10.000/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, egyhangúlag elfogadja, hogy a Társaság tulajdonosai és így különösen a 38021/26/F/75 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa akként határoz, hogy a 38021/26/F/75 hrsz-ú ingatlant két önálló külön tulajdonba kerülő ingatlanra osztja az alábbi adatokkal:

hrsz.	terület	megnevezés	közös tulajdoni hányad	tulajdonos
38021/26/F/163	392 m <sup>2</sup>	üzlethelyiség	5.089/100.000	ARB Invest Kft.
38021/26/F/164	68 m <sup>2</sup>	üzlethelyiség	883/100.000	ARB Invest Kft.

A Tulajdonostársak rögzítik, hogy az Új Alapító Okirat ezen ingatlan felosztást is tartalmazza.

Jegyzőkönyv lezárva: 11.30-kor

K. m. f.

levezető elnök, jegyzőkönyvvezető

ARB INVEST Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság  
képviselésében: dr. Ináncsy Ernő ügyvezető  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2020. június 29.