

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS
1. számú módosítás
egységes szerkezetbe foglalva

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., képviseli: Orbán Tibor távhőszolgáltatási és energetikai vezérigazgató-helyettes és Mészáros János stratégiai és gazdasági vezérigazgató helyettes) mint vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**),

másrészről a

APD Real Estate Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 58.; cégjegyzékszám: 01 09 280401; statisztikai számjel: 25528613-4110-113-01...; adószám: 25528613-2-43.; rövidített elnevezés: APD Real Estate Kft.; képviselik: OYMAN Bahadır Çağrı és Kaan Yücel mint megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**))

(a Vállalkozó és a Megrendelő a továbbiakban együttesen: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között a Megrendelő beruházásában épülő, lakásokból, pincei tárolókból és gépkocsitárolókból álló, körülbelül 44666 m² bruttó alapterületű (74.330 fűtött lm³) lakóházat (a továbbiakban: „**Épület**” vagy „**Ingatlan**”) magában foglaló, a Budapest IX. kerület belterület 38021/37 hrsz. alatti, természetben a 1095 Budapest, Soroksári út 58. szám alatt található ingatlanon az Épületnek mint a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (a továbbiakban: **Tszt.**) 3. § f) pontja szerinti jövőbeni felhasználási hely távhővel való ellátása céljából az alábbi feltételekkel.

1. Bevezető rendelkezések

Felek között 2022. október 6. napján Vállalkozási Szerződés (továbbiakban Alapszerződés) jött létre a 1095 Budapest, Soroksári út 58. szám alatt található ingatlanon létrejövő Épület hőellátása tárgyában. Az Alapszerződés megkötését követően, a Társasház megalakulásának időpontja, a temperálásra vonatkozó paraméterek, illetve a tényköltség beépítése miatt, szükségessé vált az módosítása.

A Felek a módosításokat a könnyebb áttekinthetőség érdekében egységes szerkezetbe foglalják oly módon, hogy a módosított rendelkezéseket dőlt betűvel rögzítik.

Megrendelő a fenti ingatlanon a fenti Épület megépítését tervezi. A tervek értelmében a megépítendő Épületnek a távhőszolgáltatással való ellátása szempontjából releváns adatai az alábbiak:

Fűtött légm ³	Hőigény	A távhőszolgáltatás kezdő időpontja	Társasház tervezett megalakulásának dátuma
74.330 lm ³	2,525 MW	2024.03.05.	2025.03.31.

Felek közös érdeke, hogy a megépítendő Épület fűtését és HMV igényét ellátó távhő vezeték jelen szerződés szerint a földre fektessék és a hőközpontját (a továbbiakban együttesen: **Berendezések**) megépítsék, telepítsék. Felek a megépítendő Épület távhőszolgáltatásának minél gyorsabb megvalósítása érdekében jelen szerződésben rögzítik a Berendezések megépítésének, ill. telepítésének feltételeit.

2. A szerződés tárgya, határidők

2.1. A szerződés tárgya távhővezeték építése, valamint az Épület hőközpontjának megépítése. A jelen szerződés szerinti szolgáltatások Felek által előzetesen egyeztetett műszaki tartalma a szerződés **1. sz. mellékleteként** kerül csatolásra.

2.2. A Vállalkozó az alábbi feladatok elvégzését vállalja a fenti 2.1 pontban foglaltaknak megfelelően:

2.2.1. A Vállalkozó köteles az Épület távhőellátását biztosító egyszeresen erősített szigetelésű, előrszigetelt, DN125 átmérőjű (az Épület közvetlen bekötésére szolgáló) távhő bekötővezetékpár tervezésére és megépítésére az Épület belső falsíkjáig. Vállalkozó köteles továbbá a hőközpont távhőszolgáltatásba kötéséhez szükséges DN125 átmérőjű bekötővezetékpár tervezésére és megépítésére is az Épület belső falsíkjától a hőközpontig. Vállalkozó a vezetékek tervezését és építését az előre egyeztetett, lehetőség szerint a legrövidebb nyomvonalon végzi. A hőközpont helyét kijelölő jegyzőkönyv jelen szerződés **4. számú mellékletét** képezi. A bekötővezeték elhelyezéséhez szükséges falátvezetések biztosítása – Vállalkozóval előzetesen egyeztetett helyen, méretben és anyaggal – Megrendelő kötelezettsége és költsége. A fal és a védőcső közötti vízszigetelés megoldása Megrendelő, a védőcső és a bekötővezeték közötti vízszigetelés biztosítása pedig Vállalkozó kötelezettsége és költsége.

2.2.2. A Vállalkozó köteles a hőellátást biztosító hőközpont **1. sz. melléklet** szerinti tervezésére és megépítésére.

2.2.3. A Vállalkozó feladatát képezi a jelen szerződés szerinti kivitelezési munkák megvalósításához szükséges **1. sz. melléklet** szerinti tervdokumentáció elkészítése, hatósági engedélyeztetése és a szükséges szakhatóságai hozzájárulások beszerzése is.

2.3. Határidők:

	Távhő bekötő vezeték építés	Hőközpont építés
Munkaterület átadása	2023.06.15.	2023.06.15.

Készre szerelés / a munkaterület átadás és a rendelkezésre állás közötti időszak	90 nap	90 nap
--	--------	--------

A távhőszolgáltatás rendelkezésre állásának időpontja: 2024. március 5. [a hőközponti munkaterület átadását követő 90 (kilencven) naptári nap].

A Vállalkozó az üzembe helyezés és beüzemelés tervezett időpontjában a rendelkezésre állást csak abban az esetben tudja teljesíteni, amennyiben valamennyi kivitelezéshez szükséges munkaterületet a fentiek szerinti határidőben munkavégzésre alkalmas állapotban megkapja. Felek a munkaterület átadás-átvétele feltételeiként - a jelen szerződés 1. sz. mellékletéből külön kiemelve - az alábbiakat határozzák meg:

1. A hőközpont megtáplálását biztosító primer bekötővezetékek fal és földem átvezetéseinek kialakítása a vezeték kiviteli terve alapján. A Megrendelőnek kell biztosítania a bekötővezetékek falátvezetéseinek vízszigetelését a bekötővezetékek védőcsövei és az épület falazata között (a védőcsövek és a bekötővezetékek közötti vízszigetelés megoldása a Vállalkozó feladata).
2. Az előzetes adatszolgáltatás szerint a P-1-es pinceszinten kialakított hőközponti helyiséget, melynek teljes alapterülete 29,4 m². A hőközponti helyiség padlóját víz elleni szigeteléssel kell kialakítani, a padló terhelhetősége legalább 10 kN/m² kell hogy legyen, vagy ha ez nem lehetséges, ezzel egyenértékű terhelhetőség kialakítása teherelosztó lemezekkel, melyet a Megrendelő biztosít. A helyiség zárhatóságát egy legalább 100x210 cm szabad nyílású fémlemez ajtóval kell megoldani, 10x10 cm-es vízkiramlást megakadályozó küszöbvel kialakítva.
3. A hőközponti helyiségben ivóvíz ellátás biztosítása (DN15 méretben), vízvételi lehetőség (falikút) biztosításával, a Vállalkozó által kért helyre, gyorsúritésre és átemelőszivattyú csatlakoztatásra alkalmas DN75 méretű gravitációs szennyvízcsatornával, illetve a helyiségben a csurgalékvíz elvezetéshez padlóösszefolyóval.
4. A HMV ellátáshoz szükséges ivóvíz betáp vezeték kiépítése a kivitelezési határig.
5. A hőközponti helyiség természetes vagy mesterséges szellőzésének biztosítása. A szükséges légcsereszám: 2x-es.
6. A hőközpont villamos berendezéseinek ellátásához szükséges, külön főmérőről ellátott elektromos betáp vezeték kiépítése a hőközpontban kialakításra kerülő csatlakozási pontig.

A Felek a kivitelezés során felmerülő akadályokat azok felmerülésekor írásban dokumentálják.

Megrendelő köteles a munkaterületek tényleges átadása előtt 10 (tíz) munkanappal értesíteni a Vállalkozót. Amennyiben a készre jelentés és az üzembe helyezés vagy beüzemelés időpontja a munkaterület tényleges átadásának dátumától számítottan Megrendelő érdekkörében felmerülő okból későbbi időpontra tolódik, az Vállalkozó késedelmét az akadályoztatás mértékéig kizárja.

Amennyiben Vállalkozó az üzembe helyezést vagy beüzemelést a Megrendelő érdekkörében felmerülő okból később tudja elvégezni, az Vállalkozó késedelmét az akadályoztatás mértékéig kizárja.

Megrendelő elfogadja a fenti határidőket megelőző készre szerelést és rendelkezésre állást (előteljesítést).

2.4. A Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgya magában foglalja az összes olyan munkát és esetleges többletmunkát, amely a szerződés **1. sz. mellékletében** részletesen meghatározott tárgyának megvalósításához szükséges. A jelen szerződés szerinti munkák tekintetében többletmunka után díj, költség nem számolható el, a Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban „Ptk.”) 6:245.§ (1) bekezdés második mondatának alkalmazását is kifejezetten kizárják.

A Felek rögzítik, hogy a szerződés **1. sz. mellékletében** meghatározott tárgyának megvalósításához szükséges munkákon felüli további munkák (pótmunka) felmerülésekor külön megállapodnak azok elvégzése és költségeinek megtérítése tárgyában.

3. Beruházás költségeinek viselése

3.1. A Felek közös megegyezéssel rögzítik az alábbiakat.

3.1.1. A jelen szerződés tárgyát alkotó Berendezések megépítését ill. telepítését, üzembe helyezését, beüzemelését, és e munkálatokhoz szükséges tervek elkészítését és engedélyek beszerzését a Vállalkozó (az alább rögzítésre kerülő hozzájárulást leszámítva) teljes egészében saját beruházásában, saját forrásból valósítja meg, amelyért őt a jelen szerződés keretében vállalkozói díj és költségtérítés Megrendelő részéről nem illeti meg. A megépített és telepített Berendezések és a Vállalkozó által beépített további berendezések a Vállalkozó tulajdonát képezik. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Berendezések valamennyi része egy összefüggő, a távhővezeték rendszerhez illetve hőszolgáltatási rendszerhez kapcsolódó eszközök összessége, így jellegét tekintve nem minősül az Ingatlan vonatkozásában a Ptk. rendelkezései szerint sem Épületnek, sem az Ingatlan alkotórészének vagy tartozékának. A Berendezések Ingatlanon való elhelyezése tehát nem keletkeztet sem közös tulajdont az Ingatlan / Berendezések vonatkozásában, sem pedig a jelen szerződésben kifejezetten rögzített igénybevétel felül jogcímet a Vállalkozónak az Ingatlanra vonatkozóan.

A Felek rögzítik továbbá, hogy a Vállalkozó a távhőszolgáltatás vonatkozásában eltekint csatlakozási díj érvényesítésétől.

3.1.2. A Felek egyező akarattal rögzítik azt a tényt, hogy a Megrendelő a jövőben az Épületben a Megrendelő által alapítandó társasház (továbbiakban „Társasház”) vonatkozásában tartósan és huzamosan igényt kíván formálni a távhőszolgáltatásra a jelen szerződés **2. sz. mellékletét** képező műszaki-gazdasági feltételekben foglalt főbb üzleti feltételekkel, ennek következtében a Vállalkozó jelentős költségű beruházást valósít meg a jelen szerződés alapján. Megrendelő jelen szerződés aláírásával is megerősíti azon szándékát, hogy a szerződés tárgyát alkotó Berendezések megépítése, ill. telepítése, üzembe helyezése és beüzemelése a Társasház távhőszolgáltatása érdekében történik, mivel a Társasházat rá kívánják csatlakoztatni a távhővezeték hálózatra, és a Társasház hőenergiával történő ellátását távhővel kívánják megoldani.

Tekintettel arra, hogy a Megrendelő a Vállalkozót tájékoztatta arról, hogy a Megrendelő az Épület tervezése és kivitelezése során azzal a szándékkal jár el, hogy a Megrendelő által alapítandó Társasház hőenergiával történő ellátását a távhőszolgáltatásra történő csatlakozással kívánja biztosítani, Vállalkozó pedig saját költségén biztosítja az ehhez szükséges infrastruktúrát, ezért a Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést – az 5.1. pontban meghatározott súlyos szerződésszegés kivételével - sem elállással, sem felmondással nem jogosultak megszüntetni. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak a szerződés egyoldalú megszüntetésének jogáról. Amennyiben a

Felek a jelen szerződést jogellenesen elállással vagy felmondással egyoldalúan megszüntetik, kötelesek a másik Fél valamennyi költségét és kárát megtéríteni.

3.1.3. A Felek a fentiekre tekintettel méltányosnak és jogosnak ítélik meg, hogy amennyiben **2025. március 31. napjáig** a felhasználási hely vonatkozásában a Vállalkozó (mint távhőszolgáltató) és a Megrendelő által alapítandó Társasház (mint Megrendelő) között nem lép hatályba a IX. City Pearl projekt I. ütem tekintetében általános közszolgáltatási szerződés (továbbiakban: **ÁKSZ**) és az azt kiegészítő, az **ÁKSZ 15 (tizenöt)** éven belüli megszűnése esetén a Társasház által fizetendő kötbér mértékét és feltételeit tartalmazó Megállapodás (a továbbiakban: **Megállapodás**), és ezek elmaradása valamelyik Fél érdekkörében felmerülő mulasztás miatt következik be, az a Fél akinek az érdekkörében a késedelmet okozó mulasztás felmerül a késedelem minden megkezdett napjára, de legfeljebb 90 (kilencven) napig késedelemi kötbért köteles fizetni a másik Fél részére, amelynek mértéke naponta **75.000,- Ft azaz hetvenötezer forint**.

Bármelyik Fél 90 (kilencven) napot meghaladó késedelme esetén a másik Fél jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, és a másik Féllel szemben igazolt kártérítési igényt érvényesíteni.

A fizetendő kártérítés mértéke Megrendelő részéről a beruházás igazolt bekerülési költsége, amelynek pontos összege utólagosan, tételes elszámolás alapján kerül a Felek által kölcsönösen meghatározásra azzal, hogy annak összege nem haladhatja meg az **153 500 000,- Ft azaz százötvenhárommillió-ötszázezer forint** összeget.

A beruházás igazolt bekerülési költsége alatt a Berendezések megépítésének, illetve telepítésének igazolt költségei, továbbá a beruházás során felhasznált tárgyi eszközök és anyagok könyv szerinti értéke értendők.

A Vállalkozó a jelen pontban tételesen meghatározott (és maximált) összegen felül további kártérítésre és egyéb jogcímen keletkező követelés érvényesítésére nem jogosult, kivéve a meghíúsult beruházás miatt szükségtelenné váló, Vállalkozó tulajdonát képező, a *távhőszolgáltatáshoz szükséges* Berendezések, szerelvények, Vállalkozó általi elbontásából és elszállításából adódó, előzetesen egyeztetett és igazolt költségek megtérítésére Megrendelő köteles azok felmerülése után. A beruházás igazolt bekerülési költsége tartalmazza a beépített berendezések és szerelvények költségeit is. Erre való tekintettel a beépített berendezések és szerelvények elszállítása esetén ezek értéke levonandó a bekerülési költségekéből.

Amennyiben az **ÁKSZ** és a külön Megállapodás megkötésének elmaradása a fenti határidőig Vállalkozónak felróható okból következik be, a távhőellátás hiánya miatt a Megrendelőnél beálló károkat megtéríti azzal, hogy annak összege nem haladhatja meg az **153 500 000,-Ft azaz százötvenhárommillió ötszázezer forint** összeget.

A Felek a kártérítés, illetve az elbontási és elszállítási költségek összegét annak meghatározása és a másik Fél írásbeli felhívása kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül kötelesek egy összegben megfizetni, a felhívásban megjelölt bankszámlára történő átutalás útján. A Megrendelő vállalja, hogy a társasházi albetétek vevőit az **ÁKSZ** és a Külön Megállapodás megkötéséről és tartalmáról előzetesen írásban tájékoztatja, és velük tudomásul veteti, hogy a Társasház a Vállalkozóval fentiek szerinti szolgáltatási időszakra szerződik, amely alapján a vevőket fizetési kötelezettség terheli majd.

A Felek megállapodnak, hogy a Társasház az **ÁKSZ** és a Külön Megállapodás megkötésére attól kezdve jogosult, hogy az alábbi konjunktív feltételek fennállnak: 1. a Társasház

megalapításra (alapító okirat aláírásra) és a Társasház előzetes alapításának ténye az Ingatlan tulajdoni lapján feljegyzésre került; 2. az alakuló közgyűlés a Társasház közös képviselőjét megválasztotta; és 3. az Épületre vonatkozó használatbavételi engedély birtokában a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó kérelem az Ingatlan tulajdoni lapján legalább széljegyen szerepel. Ezen feltételek fennállása esetén a Vállalkozó az ÁKSZ és a Külön Megállapodás, valamint a Szolgáltatási szerződés megkötését nem tagadhatja meg.

3.1.4. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti munkák, Berendezések üzembe helyezése, és a távhőszolgáltatás teljes kapacitáson történő igénybe vétele közötti időszakban, a Vállalkozó rendelkezésre állására figyelemmel az Épületet kivitelező generálkivitelező - mint nem szerződő, de Megrendelő megbízásából eljáró fél - és/vagy a Megrendelő külön megrendelés alapján igényelheti az Épület „temperálási” fűtési és HMV előállítási célú hőenergiával való ellátását biztosító távhőszolgáltatást a Vállalkozótól azzal, hogy a Megrendelő vagy megbízásából eljáró fél (generálkivitelező) a szolgáltatás tényleges igénybe vétele alapján fizeti meg a díjat, *amely 2024. március 5. napjától 2024. március 28-ig tartó időszakra 50 kW hőteljesítmény, ezt követően a temperálás tekintetében nincs minimális hőlekötési elvárás Vállalkozó részéről.* Az alapdíj elszámolására a ténylegesen fűtött terület, a hődíj elszámolásra pedig az elfogyasztott hőmennyiség alapján kerül sor. A Vállalkozó ezen távhőszolgáltatást nem lakossági, hanem az egyéb felhasználók kedvezmény nélküli listaáras díjszabásán (alapdíj+hődíj) nyújtja majd. *A temperálási igény bejelentésére az indítás napjához viszonyítva 3 (három) munkanappal korábban cégszerűen aláírt megrendeléssel köteles a Megrendelő vagy a megbízásából eljáró igénylő jelezni a megrendelést Vállalkozó irányába, feltüntetve a megrendelésen a hőigényt és a temperálással érintett időszakot. Megrendelő temperálást csak az ÁKSZ megkötéséig igényelhet.*

A „temperálási” fűtési és HMV előállítási célú hőenergiával való ellátás megkezdését követően az Épületben lévő szolgáltatói berendezések, a felhasználói hőközpont, és a közvetlenül hozzá tartozó technológiai berendezések (tágulási tartály és azt a hőközponttal összekötő jelző-, ellenőrző-, biztonsági-, tágulási vezetékek, valamint a túlfolyó vezeték az épület csatorna hálózatába történt bekötésig, ill. a túlfolyó vezeték első megszakításáig, a központi légtelenítő berendezés) a Vállalkozó üzemeltetési és fenntartási kötelezettségébe esnek, ennek következtében bármilyen, a szolgáltatással vagy a szolgáltatói berendezésekkel kapcsolatban fellépő probléma kivizsgálása és megoldása Vállalkozó feladata.

3.1.5. Amennyiben a Vállalkozó érdekkörében bekövetkező okból kifolyólag nem történik meg a Berendezések beüzemelése a 2.3. pontban meghatározott határidőig, úgy a Vállalkozó a késedelem minden megkezdett napjára, de legfeljebb 90 (kilencven) napig késedelmi kötbért köteles fizetni a Megrendelő részére, amelynek mértéke naponta **75.000,-Ft, azaz hetvenötezer forint**. A Vállalkozó 90 (kilencven) napot meghaladó késedelme esetén Megrendelő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani és a Vállalkozóval szemben meghíúsulási kötbért érvényesíteni. A meghíúsulási kötbér összege nem haladhatja meg a **153 500 000- Ft, azaz százötvenhárommillió ötszázezer forint** összeget.

A meghíúsulási kötbérbe a késedelmi kötbér jogcímen már megfizetett, vagy fizetendő összeget a Felek beleszámítják, azaz megszűnik a késedelmi kötbér jogcímen érvényesíthető fizetési kötelezettség, és az ezen a jogcímen fizetendő vagy már megfizetett kötelezettség beleszámít a megfizetendő meghíúsulási kötbér összegébe.

3.1.6. Felek rögzítik, hogy amennyiben a 3.1.5. pontban megjelölt Vállalkozói késedelem Megrendelőnek már az ott megjelölt 90 (kilencven) napon belül igazolható közvetlen kárt okoz, különös tekintettel kifelé, 3. személyek irányába vállalt kötelezettségének ezen okból történő elmulasztására, ebben az esetben Megrendelő jogosult kártérítési igényét már ebben az

időszakban érvényesíteni azzal, hogy annak összege nem haladhatja meg az **110 000 000- Ft azaz száztizsmillió forint** összeget.

A Vállalkozó a kötbér összegét a Megrendelő felhívását követő 30 (harminc) napon belül köteles egy összegben megfizetni, a felhívásban megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.

4. Felek jogai és kötelezettségei

4.1. A Vállalkozó és a Megrendelő köteles a jelen szerződésben foglaltak szerint együttműködni és egymást a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos kérdésekről, információkról kölcsönösen írásban tájékoztatni.

A Felek kötelesek egymást minden, a szerződés teljesítése szempontjából jelentős tényről és körülményről kellő időben értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a mulasztó Fél felelősséggel tartozik.

A Vállalkozó a Megrendelő utasítása szerint és érdekeinek érvényesítésével, megóvásával köteles eljárni. Az utasítás nem terjedhet ki a tevékenység megszervezésére, és nem teheti a teljesítést terhesebbé.

A Vállalkozó vállalja, hogy amennyiben az általa tervezett és kivitelezett rendszerrel kapcsolatosan az Épület használatbavételi engedélyének kiadásában részt vevő bármely illetékes hatóság információt vagy adatszolgáltatást kér a Megrendelőtől, és ezen információk kiadása és adatszolgáltatás a Vállalkozótól elvárható (vagyis az adatok, információ birtokában van) és nem sérti a Vállalkozó üzleti titkait, úgy azt a Megrendelő felhívására haladéktalanul, de legkésőbb 8 (nyolc) munkanapon belül a Megrendelő részére kiadja.

4.2. A Megrendelő jogosult a szerződés szerinti teljesítést indokolt esetben - írásban történő értesítést követően - bármikor felfüggeszteni. Ilyen esetben a Vállalkozónak kötelessége azonnal beszüntetni a munkát az értesítésben közölt napon és mértékben; a felfüggesztett munkával kapcsolatban csak az értesítésben kívánt mértékben adni ki további megrendeléseket, vagy szerződéseket, anyagok, szolgáltatások és létesítmények beszerzése céljából; sürgősen megtenni minden észszerű erőfeszítést az összes megrendelés, szerződés és megállapodás felfüggesztéséért oly módon, hogy a feltételek kielégítőek legyenek a Megrendelő számára és olyan mértékben, amelyek a felfüggesztett munka végrehajtására vonatkoznak; megtenni a megfelelő munkavédelmi intézkedéseket a munkahely biztonságának fenntartására, beleértve azokat a részeket is, ahol a munkálatok felfüggesztésére került sor; minden más észszerű intézkedést megtenni, amivel minimalizálni lehet az ilyen felfüggesztéssel járó költségeket. A Megrendelő a felfüggesztés megszűnéséről írásban értesíti a Vállalkozót. Felek megállapodnak, hogy jelen pont szerinti felfüggesztés időtartamával (vagyis a kezdő és záró időpontjára vonatkozó értesítések közötti időszakkal) megegyező mértékben a szerződésben rögzített teljesítési határidő meghosszabbodik.

4.3. A Vállalkozó köteles haladéktalanul írásban értesíteni a Megrendelő jelen szerződésben megjelölt kapcsolattartóját legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül minden olyan körülményről, nehézségről vagy akadályról, amelyek befolyásolják a kivitelező megvalósítási ütemterve szerinti előrehaladását/határidőre történő teljesítését.

Ezen értesítésben a Vállalkozó köteles megadni a gátló körülmények, nehézségek vagy akadályok okát és megszüntetésének várható időpontját, és köteles e körülményeket és nehézségeket hitelt érdemlően igazolni. A Vállalkozó az akadályközlést köteles a jelen szerződésben meghatározott kapcsolattartónak megküldeni (i) e-mailben és (ii) ajánlott,

tértivevényes küldeményként vagy személyes kézbesítéssel vagy futárszolgálattal; a műszaki ellenőr egyidejű értesítésével egyetemben. Megrendelő a fenti feltételeknek mindenben megfelelő akadályközlés esetén nyilatkozatát, észrevételét, esetleges hiánypótlását az akadályközlés kézbesítését követő 3 (három) munkanapon belül köteles megtenni.

Amennyiben a Megrendelő elfogadja a Vállalkozó akadályközlését és az a szerződés határidőben történő teljesítését befolyásolja, úgy ennek időtartamát a Felek írásban külön rögzítik. A Vállalkozó ilyen akadályoztatása a teljesítés időtartamába nem számít bele.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti határidők kizárólag a Felek közös akaratával módosíthatók.

4.4. A Vállalkozó a munkát - a Megrendelő egyidejű értesítése és/vagy jegyzőkönyvezés mellett - azonnal felfüggesztheti, ha olyan körülmények állnak elő, amelyek veszélyesek dolgozóinak vagy harmadik személyek életére vagy egészségére, vagy a vagyonbiztonság megőrzése/kármegelőzés érdekében szükséges. A felfüggesztés időtartama nem haladhatja meg azt a legrövidebb időtartamot, amely a veszélyt előidéző körülmény elhárításához műszaki szempontok figyelembevételével szükséges. A Felek a felfüggesztés megszűnését is jegyzőkönyvben rögzítik. A Felek megállapodnak, hogy jelen pont szerinti felfüggesztés (amennyiben az a Vállalkozó érdekkörén kívüli okból merült fel) időtartamával (vagyis a kezdő és záró időpontjának jegyzőkönyvezése közötti időszakal) megegyező mértékben a szerződésben rögzített teljesítési határidő meghosszabbodik.

4.5. A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy feladatait a jelen szerződés és annak melléklete, valamint a mindenkor hatályos építésügyi, tűzrendészeti, balesetvédelmi, egészségügyi és egyéb vonatkozó szakhatósági előírások és az általánosan elfogadott hazai szakmai elvárások, valamint a Megrendelő előírásai (követelményei) szerint, rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek megfelelően teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalan kivitelben, a vonatkozó jogszabály vagy szabvány által előírt minőségben, új anyagok felhasználásával, a szerződésben meghatározott teljesítési határidőre hiba és hiánymentesen teljesíti.

4.6. A Vállalkozó köteles építési naplót, a szükséges technológiai részekre vonatkozóan hegesztési naplót, varratétképet és varratnaplót rendszeresen és folyamatosan vezetni, és azokat a munkaterületen elérhetővé tenni, a munkaterület átadás-átvétel időpontjától a munkálatok teljes lezárásáig. Az építési napló (elektronikus építési napló) vezetésével kapcsolatban a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az irányadó. Minden olyan fontos információ bejegyzendő, amely a munkavégzőkre, az ütemezésre, a minőségre és az elszámolásra hatással lehet. Az építési napló megnyitásokor meg kell adni és be kell jegyezni azon személyek nevét és feladatkörét, akik jogosultak bejegyzést tenni.

Vállalkozó köteles a kivitelezés helyszínén tartani és az elektronikus naplóba feltölteni az engedélyeket, az engedélyezési és kiviteli dokumentációkat, szabványokat (utasításokat és irányelveket).

4.7. A közútkezelővel, adott esetben az illetékes önkormányzattal - illetve minden egyéb olyan hatósággal, amely a jelen szerződés tárgyát képező munkálatokkal kapcsolatban állhat - egyeztetni és engedélyeztetni a burkolatbontási tilalmat illetően a tervvel érintett nyomvonalon a Vállalkozó kötelezettsége. Az egyeztetés megtörténtét igazoló írásos dokumentum a műszaki tartalom részét képezi. Az ehhez szükséges jognyilatkozatokat a Megrendelő a Vállalkozó kérésére megadja. Amennyiben a Vállalkozó a fenti kötelezettségei közül valamelyik végrehajtásához, megvalósításához bármely okból a Megrendelő közreműködése (úgy mint aláírása, ellenjegyzése, írásos megrendelése) szükséges, Vállalkozó kötelezettsége az adott

feladat minden részletre kiterjedő, aláírásra kész előkészítése. A Vállalkozó nem felelős az érdekkörén kívül eső okból bekövetkező, a hatósági ügyintézés körébe tartozó engedélyezési vagy más hatósági eljárások körében bekövetkező késedelemért, illetve annak következményeiért, amennyiben hitelt érdemlően bizonyítja, hogy mindent megtett annak érdekében, hogy határidőre biztosítható legyen az engedély megszerzése (figyelembe véve a jogszabályban előírt hatósági eljárási idő maximumokat).

4.8. A Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó a jelen szerződés szerinti valamennyi kötelezettsége teljesítése kapcsán jogosult közreműködőt igénybe venni. A Vállalkozó az általa igénybe vett közreműködő teljesítéséért és magatartásért kizárólagos és teljes körű felelősséggel tartozik.

4.9. A Vállalkozó lenyilatkozta, hogy a munkaterületre belépő saját munkavállalói rendezett foglalkoztatási viszonyban állnak. Rendelkeznek érvényes megfelelt minősítésű orvosi igazolással és munkakörükre vonatkozó megfelelő képzettséggel, és ugyanezen kötelezettséget az általa igénybe vett közreműködők vonatkozásában is előírja.

5. A szerződés megszűnése

5.1. Bármelyik Fél a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, feltéve, hogy a szerződésszegés orvoslására az arra jogosult Fél a szerződésszegő Felet írásban, legalább 30 (harminc) napos póthatáridőt biztosítva felhívta és a póthatáridő eredménytelenül eltelt.

5.2. A szerződés felmondással történő megszűnése esetén a Vállalkozó az alábbiak szerint jogosult a Berendezések, valamint minden, jelen szerződés keretében beszerelt szerelvény elbontására és elszállítására, melynek igazolt költségét a Vállalkozó azonnali hatályú felmondása esetén, valamint a Megrendelő rendes felmondás esetén a Megrendelő az alábbiak szerint köteles megfizetni:

A meghiúsult beruházás miatt szükségtelenné váló, Vállalkozó tulajdonát képező, a *távhőszolgáltatáshoz szükséges* Berendezéseket, szerelvényeket a Vállalkozó elbontja és elszállítja, melyből adódó, előzetesen egyeztetett és igazolt költségek megtérítésére Megrendelő köteles azok felmerülése után.

6. Biztonságvédelmi előírások

6.1. Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó köteles tevékenységét a Megrendelő munkaterületén, a Megrendelő, vagy az általa megnevezett generálkivitelező által alkalmazott munkavédelmi, tűzvédelmi, hulladékgazdálkodási szabályokat, valamint a munkarendet betartva, munkavégzését a generálkivitelezővel, illetve az általa igénybe vett alvállalkozó kivitelezőkkel összehangoltan megszervezni.

6.2. Vállalkozó tudomásul veszi, hogy köteles együttműködni a munkaterületen munkát végző más alvállalkozókkal, illetve munkavégzését összehangolni és úgy szervezni, hogy az egyes tevékenységek egymást ne akadályozzák, illetve egymás munkájában kárt ne okozzanak, azzal, hogy a kivitelezési munkák és az egyes munkanemek összehangolása Megrendelő vagy általa megbízott generálkivitelező feladata. Felek ezen kötelezettségük megszegéséből eredő kárt köteles egymás számára megtéríteni. A Vállalkozónak a munkaterületen okozott kár vonatkozásában a Felek, valamint ha van megbízott generálkivitelező, mint nem szerződő, de Megrendelő megbízásából eljáró fél, akkor annak cégszerű aláírásával közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a károkozó személyét, a károkozás tényét, valamint minden olyan

eseményt és körülményt, amely a kár mértékének megállapításához, valamint a kár megtérítéséhez szükséges.

6.3. Felek kölcsönösen kijelentik és megerősítik, hogy a másik Fél által átadott bizalmas információkat és üzleti titkokat kötelesek megőrizni, annak nyilvánosságra hozatalára vagy harmadik személynek történő átadására a jogosult Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosultak, ide nem értve a Fél kapcsolt vállalkozásait, (potenciális) tulajdonosait, továbbá az Ingatlan/Társasház (potenciális) tulajdonosát/tulajdonosait, tanácsadóit és finanszírozóit. Ezen információkat a Fél kizárólag jelen szerződés teljesítésére használhatja fel, kizárólag a jelen szerződés hatálya alatt.

Megrendelő tudomásul veszi, hogy a Vállalkozó 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 szerződés adatait - ha annak jogszabályi feltételei fennállnak - köteles és jogosult nyilvánosságra hozni, vagy azt valamely hatóságnak átadni, kiszolgáltatni.

7. Összeférhetetlenség

A Megrendelő kijelenti, hogy szerződéses feladatai ellátásához a Vállalkozó munkavállalóját munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében nem alkalmazza. A Megrendelő kijelenti továbbá, hogy a társaság a Vállalkozó munkavállalójának érdekeltiségébe nem tartozik és nincs olyan vezető tisztségviselője, amely a Vállalkozó munkavállalója. A Megrendelő köteles gondoskodni arról, hogy az általa igénybe vett közvetlenül vagy közvetetten közreműködő természetes vagy jogi személyek, illetve mind ezek további közreműködői is megfeleljenek a fenti rendelkezéseknek. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy ezen rendelkezések megsértése jelen szerződés azonnali hatályú felmondásával járhat.

8. Korrupcióellenes klauzula

A Felek kötelesek működésük során a hatályos jogszabályok szerint eljárni és céljuk, hogy a korrupcióellenes, a tisztességes piaci magatartást szabályozó, versenyjogi valamint fogyasztóvédelmi szabályoknak, továbbá az üzleti etika általánosan elfogadott szabályainak megfeleljenek, a szerződés megkötése és teljesítése során ezeknek megfelelően járjanak el.

A Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötését megelőző tárgyalásokat, a szerződés feltételeinek kialakítását és a szerződésen alapuló vagy annak teljesítése során tanúsított bármely üzleti vagy egyéb magatartást sem közvetlenül, sem közvetetten nem befolyásolta és befolyásolja a Felek, a Felek képviselője, megbízottja vagy velük bármilyen módon és formában kapcsolatban álló harmadik személyek részére történő értékkel bíró dolog átadása, vagy átadásának ígérete, valamint bármilyen anyagi vagy személyes előny nyújtása vagy annak ígérete.

A jelen pontban foglalt rendelkezések megsértése esetén a Vállalkozó választása szerint jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

9. Kapcsolattartás

Felek jelen szerződéssel kapcsolatosan egymáshoz intézett értesítései, felszólításai, nyilatkozatai jelen szerződés eltérő rendelkezése hiányában akkor tekinthetők teljesítettnek, amennyiben azt a másik félnek az alábbiakban meghatározott értesítési címére megküldték, vagy az átvételt igazolva személyesen adták át: személyes átadás esetén az átadás napján, e-mailben történt megküldés esetén az átvételi visszaigazolásán szereplő időpontban, ennek

hiányában az elküldést követő munkanapon 9:00 órakor, tértivevényes ajánlott levélben történt megküldés esetén a tértivevénnyel igazolt átvétel napján.

A Megrendelő esetében:

Általános szerződéses kérdésekben:

Név:

Cím:

E-mail:

Telefon:

Műszaki kérdésekben:

Név:

Cím:

E-mail:

Telefon:

A Vállalkozó esetében:

Általános szerződéses kérdésekben:

Név:

Cím:

E-mail:

Telefon

A távvezeték építés műszaki kérdésekben:

Név:

Cím.:

E-mail:

Telefon:

A hőközpont építés műszaki kérdésekben:

Név:

Cím.:

E-mail:

Telefon:

Amennyiben valamely szabályszerűen megcímezett tértivevényes ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, akkor az eredménytelen kézbesítéstől számított 5. (ötödik) munkanapon, ha a címzett „ismeretlen” vagy „elköltözött”, akkor az eredménytelen kézbesítés napján, ha pedig a címzett a személyes átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján kézbesítettnek tekintendő.

A Felek a postai úton megküldött küldeményeket egyidejűleg másolatban a másik Fél jelen szerződésben meghatározott e-mail címére is kötelesek megküldeni.

10. Záró rendelkezések

10.1. A Felek nem felelnek a jelen szerződés szerinti kötelezettségük teljesítéséért azon esetekben, amikor olyan, bármely Fél érdekkörén kívül eső, előre nem látható körülmény (vis maior) merül fel, amely megakadályozza a jelen szerződés teljesítését. Ilyen körülmény lehet

különösen: háborús cselekmény, lázadás, szabotázs, robbantásos merénylet, súlyos energiaellátási zavar, természeti katasztrófa, munkabeszüntetés, járványügyi vészhelyzet, a honvédelemről szóló törvény, rendőrségről szóló törvény alapján feljogosított szervek rendelkezésére tett intézkedés.

A vis maior által akadályoztatott Fél a vis maior eset bekövetkezéséről, felmerülésének okáról, várható időtartamáról minden lehetséges eszközzel köteles írásban értesítést adni a másik Félnek, legkésőbb a bekövetkezéstől számított 2 (kettő) munkanapon belül. Felek rögzítik, hogy vis maiorra történő hivatkozáskor az okokat kellő részletességgel kell megjelölni, és az okoknak világosnak, valósnak és okszerűnek kell lenniük.

A Felek a tudomásszerzést követően haladéktalanul meghatározzák azokat a teendőket, amelyek megtétele szükséges a vis maior esemény következményeinek enyhítéséhez, ennek során folyamatosan egyeztetéseket folytatnak.

Felek a vis maiorral kapcsolatos eljárásra egyebekben az akadályközlés szabályait alkalmazzák.

10.2. A jelen szerződéssel a Felek között azonos tárgyban történt bármilyen esetleges korábbi, a jelen szerződéssel ellentétes kommunikáció, egyetértés, megegyezés vagy szerződés hatályát veszti. Amennyiben jelen szerződés és annak mellékletei között ellentmondás van, úgy a Felek jóhiszeműen egyeztetnek az ellentmondások feloldása érdekében.

10.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint az ágazati jogszabályok rendelkezései irányadóak.

10.4. Felek kötelesek megkísérelni, hogy esetleges vitáikat békésen, bírósági vagy más hatósági út mellőzésével rendezzék. Ennek érdekében – amennyiben azt az eset összes körülményei egyébként nem zárják ki, vagy az egyébként a Felektől nem várható el – értesítik a másik felet a szerződés teljesítésével kapcsolatos kifogásaikról, megjelölve annak ténybeli és jogi alapját és egyben egyeztetést kezdeményeznek, megjelölve annak javasolt időpontját. Az egyeztető tárgyalásokat a Felek által közösen megállapított időpontban, azonban legfeljebb 7 (hét) munkanapon belül meg kell kezdeni. Az egyeztetést kezdeményező fél abban az esetben jogosult a jogvita rendezése érdekében a további lépéseket megtenni, amennyiben az egyeztető tárgyaláson a másik Fél nem vesz részt, vagy nem kíván részt venni, illetve amennyiben a tárgyalások 3 (három) munkanapon belül nem vezetnek eredményre.

10.5. A Felek kijelentik, hogy a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja.

10.6. A jelen vállalkozási szerződés csak írásban, a Felek által cégszerűen aláírt módon módosítható.

10.7. A Felek a jelen szerződésben megnevezett személyek (így különösen, de nem kizárólagosan a kapcsolattartók) és elérhetőségek változásának/változtatásának jogát fenntartják azzal, hogy az ilyen változásról a változást követő 10 (tíz) munkanapon belül kötelesek egymást írásban tájékoztatni. A Felek kijelentik, hogy az ilyen változás nem igényli a jelen szerződés módosítását.

10.8. A Megrendelő kijelenti, hogy

- a) az Európai Unió valamely tagállamának, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes valamely államnak a hatályos szabályai szerint alapított és

működő vállalkozás, ellene nincs folyamatban és nem fenyeget csőd-, végrehajtási, felszámolási, vagy ezek bármelyikével egy tekintet alá eső olyan eljárás, amely a jelen megállapodás teljesítését akadályozná,

b) a szerződés teljesítésére alkalmas, továbbá rendelkezik a szükséges hozzájárulásokkal, jogosultságokkal és engedélyekkel,

c) szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisában, vagy a Megrendelő felhívására 3 (három) napon belül átad egy 30 (harminc) napnál nem régebbi nemlegesnek minősülő együttes adóigazolást,

d) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, egyben

e) kötelezettséget vállal arra, hogy az előbbiek szerinti alkalmasságát, illetve jogosultságát a jelen szerződés hatálya alatt fenntartja, továbbá tulajdonosi szerkezetét a Vállalkozó előtt megismerhetővé teszi,

f) szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vállalkozó jelen szerződésen alapuló jogszerzését akadályozza, kizárja, korlátozza, feltételhez köti vagy követelést eredményezne,

e) képviselőtében a jelen szerződést arra jogosult és kellően felhatalmazott személy(ek) írja(írják) alá.

A Vállalkozó a jelen szerződés hatálya alatt bármikor jogosult a jelen pont szerinti feltételek fennállását – közvetlenül vagy megbízottjai útján – ellenőrizni, s amennyiben ezen ellenőrzés alapján azt állapítja meg, hogy a feltételek vagy azok egy része nem áll fenn és ezen feltételeket vagy azok egy részét nem állítja helyre a Megrendelő a Vállalkozó írásbeli felszólítását követő 15 (tizenöt) napon belül, úgy a Vállalkozó jogosult az ellenszolgáltatás teljesítését visszatartani, vagy választása szerint a szerződéstől elállni vagy a szerződést azonnali hatállyal felmondani (ide nem értve az a) pont szerinti csőd eljárás esetét). A Megrendelő ilyen esetben köteles a Vállalkozó kárait és költségeit megtéríteni.

10.9. Az Ingatlan tulajdoni lapjának másolata **3. sz. mellékletként** kerül csatolásra.

10.10. A Megrendelő akként nyilatkozik, hogy a jelenlegi tervei szerint a tulajdonában lévő jövőbeni felhasználási hely (IX. City Pearl projekt I. ütem) fő funkciója lakóépület (és kiegészítő jelleggel nem lakás céljára szolgáló helyiségek ilyen értelemben „vegyes”) célú használatát a szolgáltatások 15 (tizenöt) éves ideje alatt ő maga, vagy az általa alapítandó Társasház fenn kívánja tartani és ezáltal minősül a Tszt. 3. § g) pont ga) alpontja szerinti lakossági Megrendelőnek. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy amennyiben bármely változás miatt a vonatkozó jogszabályok alapján a továbbiakban nem minősül lakossági Megrendelőnek, úgy nem válik jogosulttá a Tszt. szerinti lakossági Megrendelői hatósági áras tarifára, ami az ÁKSZ szükségszerű megszüntetését vonja maga után. Ilyen esetben a Megrendelő vagy a Társasház és a Távhőszolgáltató egy új árazás megállapítása és egy új közszolgáltatási szerződés megkötése érdekében tárgyalásokat kezdeményeznek.

10.11. A Megrendelő kijelenti, hogy az Ingatlanon a Vállalkozó beruházásában megépülő távhővezeték megépítéséhez és az ahhoz kapcsolódó távhőszolgáltatói vezetékjog alapításához, gyakorlásához, és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a IX. City Pearl projekt I. ütem tekintetében térítésmentesen hozzájárul, a vezetékjog alapításával és gyakorlásával kapcsolatban kártérítési, kártalanítási igénnyel nem él a Vállalkozóval szemben, a vezetékjog alapításához, valamint ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat térítésmentesen megadja, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a Vállalkozó vezetékjogát mindaddig térítésmentesen gyakorolja, ameddig a távhővezeték elbontásra nem kerül. A vezetékjog maximális mértéke a műszakilag indokolható szükségességhez igazodik.

10.12. A Megrendelő kijelenti, hogy jelen szerződés időtartama alatt a jövőbeni felhasználási helyet képező ingatlan tulajdonjogát nem ruházza át másra. Amennyiben a Megrendelő a jelen szerződés időtartama alatt a jövőbeni felhasználási hely tulajdonjogát a Társasház kivételével más, harmadik személyre átruházza, akkor legkésőbb az átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 (harminc) napon belül a Ptk. 6:208. §-a és 6:210. §-a szerinti háromoldalú szerződésátruházási megállapodást köt a felhasználási hely új tulajdonosával, mint szerződésbe belépő és Vállalkozóval, mint szerződésben maradó féllel. A szerződésátruházási megállapodás kiterjed valamennyi jelen szerződés szerinti jogra és kötelezettségre. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Megrendelő a fentiekől eltérően ruházza át másra az Ingatlan tulajdonjogát, az olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, mely megalapozza a Vállalkozó azonnali hatályú felmondási jogát és a kapcsolódó jogkövetkezmények alkalmazását.

10.13. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés bármely más, a magyartól eltérő nyelvre történő lefordítása esetén is a magyar jogot tekintik magukra nézve irányadónak.

Jelen szerződés mindkét Fél általi aláírását követően, a későbbi aláírás napján jön létre érvényesen és lép hatályba.

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

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

Budapest, 2024. 08. 07.

Budapest, 2024. 07. 25.

Mészáros Dános

Orbán Tibor

IOYMAN Bahadır Çoğrı Kaan Yücel

APD Real Estate Kft

stratégiai/ és
gazdasági

távhőszolgáltatási és
energetikai

vezérigazgató-h

vezérigazgató-h.

Megrendelő
APD Real Estate Kft.

1095 Budapest, Soroksári út 58,
Adószám: 23528613-2-43

BKM Nonprofit Zrt.

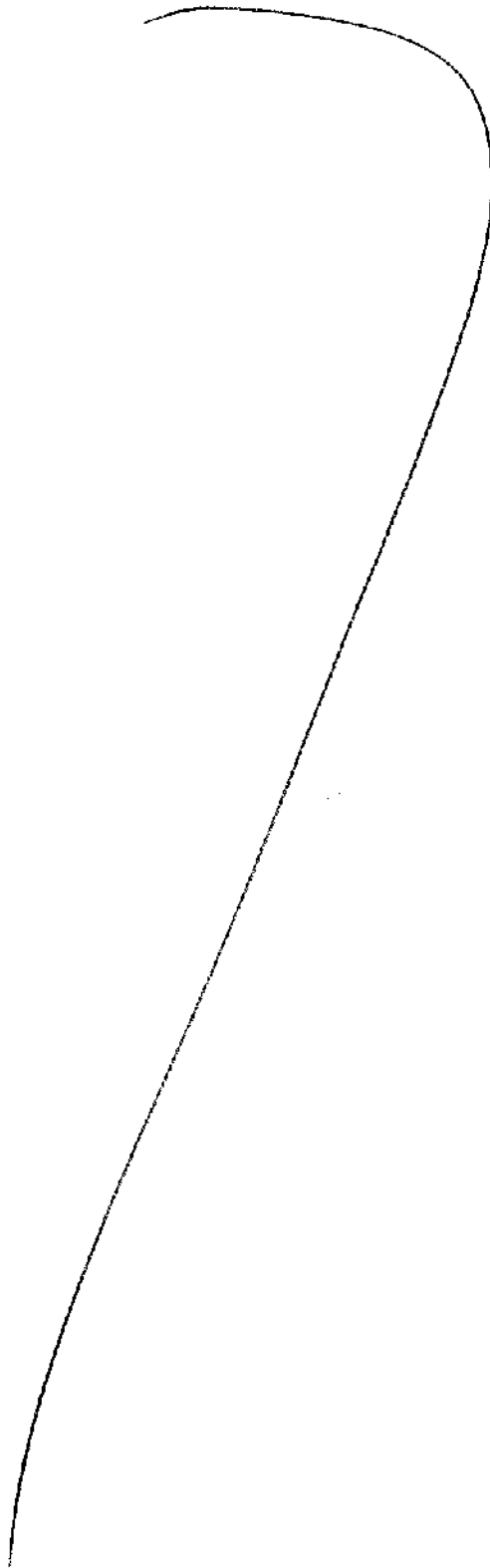
Vállalkozó



Mellékletek:

1. számú melléklet: Műszaki tartalom
2. számú melléklet: Vállalkozó műszaki-gazdasági feltételekről szóló tájékoztatója a IX. City Pearl projekt I. ütem tekintetében másolatban
3. számú melléklet: Az Ingatlan tulajdoni lapjának másolata

4. számú melléklet: Hőközpont helyét kijelölő dokumentum
5. számú melléklet: ÁKSZ minta
6. számú melléklet: ÁKSZ mellé kötendő megállapodás
7. számú melléklet: *Elfogadott szerződésmódosítási igény*



Műszaki tartalom

A City Pearl távhőellátásával kapcsolatos műszaki feltételeket, a Vállalkozó és a Megrendelő feladatait, valamint a szolgáltatási, illetve kivitelezési határokat az alábbi dokumentumban rögzítjük. A Vállalkozó a City Pearl lakóépületben hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatást és HMV szolgáltatást biztosít.

Alapadatok, információk:

Az épület címe, helyrajzi száma: 1095 Budapest, Soroksári út 58, HRSZ: 38021/37

A távhőszolgáltatás tervezett bekapcsolási időpontja: 2023. szeptember 15.

Tervezési alapadatok:

Építmény funkció: lakóépület

Fűtött légtér: 74 330 m³

A Vállalkozó saját beruházás keretében biztosítja a távhő fogadó hőközpont primer oldali berendezéseit, valamint az ezek ellátására kiépítendő távhő bekötővezetékét. A HMV ellátás központi tárolótartállyal, cirkulációs kialakítással tervezett.

Hőszolgáltatás alapadatai:

A Vállalkozó az épület központi fűtését és központi használati melegvíz ellátását távhővel szándékozik biztosítani. A hőszolgáltatást biztosító hőközpontot a jelen műszaki mellékletben leírtaknak megfelelően tervezni és létesíteni.

Fűtési rendszer alapadatai:

FŰTÉS	Hőellátási kör száma		1.	
	Hőközpont szekunder oldali fűtési körei		Radiátoros fűtés	
Tervezett Hőteljesítmény igény (kW) külső környezeti hőmérséklet függvényében	-13 °C		1650	
	+9°C		250	
	NYÁR		-	
	Igényelt szekunder előremenő és visszatérő hőmérséklet (°C/°C) külső környezeti hőmérséklet függvényében	-13 °C		70/50
		+9°C		45/25
		NYÁR		-
Szekunder fűtési rendszer hidraulikai ellenállása (kPa)			30	

Szekunder fűtési rendszer víztérfogat (m ³)	17
Szekunder fűtési rendszer megengedett legnagyobb nyomása (bar)	5
Szekunder fűtési rendszer fűtési köreinek csatlakozó méretei:	DN200

Használati melegvíz	Hőellátási kör száma	1.
	Az igényelt szolgáltatás fajtája pl. lakások, szállodai szobák, óvodai vizesblokk, konyhaellátása	341 lakás + 7 bérlemény
	Tervezett HMV teljesítményigény (kW)	875
	AZ igényelt HMV hőmérséklet (°C)	55
	Igényelt HMV tároló(k) mérete (db, Liter)	2x750
	Lakásszám (db)	341 + 7 bérlemény
	Cirkulációs térfogatáram (m ³ /h)	20
	Cirkulációs rendszer és hidraulikai ellenállása (kPa)	120
	HMV és cirkulációs rendszer víztérfogata (tároló nélkül) (m ³)	20
	megengedett legnagyobb nyomás (bar)	6

Távhő:

Az általános előírások a fotav.hu honlapon, az Üzletszabályzat 1/A. függelékeként érhetőek el, a „Hőfelhasználók műszaki csatlakozási feltételei a FŐTÁV Nonprofit Zrt. távhőellátó rendszereihez” függelék részletezi.

A tárgyi terület a FŐTÁV Nonprofit Zrt. „II-es forróvízes menetrendjéhez” tartozik („Dél-Budai Hőkörzet”).

Primer fűtővíz hőmérséklete az időjárásnak megfelelően változik, a fűtési időszakban max. 110°C.

A távhőszolgáltató által biztosított primer fűtési hőmérsékletkülönbség -13°C külső hőmérséklet esetén: 55°C .

Primer előremenő fűtővíz hőmérséklet a fűtési időszakon kívül: 60°C .

Hőmennyiség szerinti elszámolás:

A Vállalkozó és Megrendelő közötti fűtési és HMV hőmennyiség szerinti elszámolás hőmennyiségmérővel valósul meg, melyet a Vállalkozó biztosít.

Létesítés határai, műszaki feltételek:

A Vállalkozó feladata a gépészeti-elektromos-automatika eszközök, vezetékek, berendezések kiépítése a hőközpont teljeskörű működőképességéhez.

A Vállalkozó által telepített rendszer kivitelezési határa a távhőfogadó külső falsíkjától 0,5 méteres sávban kialakított csőcsatlakozás elzárókkal (fűtés, víz, két HMV, cirkuláció). Ezen csatlakozó ponttól a szekunder rendszeri hőfogadót összekötő vezetékpár kiépítése a Megrendelő feladata.

A hőszolgáltatás határa megegyezik a hőátadási ponttal, ami a hőközponti helyiség belső falsíkja. A szolgáltatási határon belüli, az épület hőellátásához szükséges berendezések rendelkezésre állásának biztosítása a Vállalkozó feladata.

Az épületi rendszer feltöltésére előírt minőségű hőhordozó közeg rendelkezésre állása, az épületben keringtetett hőhordozó közeg szennyeződéseinek megszürése, az épületi rendszeren a fűtővíz minimális térfogatáramának biztosítása, a rendszer felső végpontjain légtelenítők elhelyezése a Megrendelő feladata. Az ehhez szükséges készülékeket a Megrendelő a hőközponti helyiség területén kívül létesíti.

Megrendelő biztosítja:

1. a hőközpont megtáplálását biztosító primer bekötővezetékek fal és földem átvezetéseinek kialakítását a vezeték kiviteli terve alapján. A Megrendelőnek kell biztosítania a bekötővezetékek falátvezetéseinek vízszigetelését a bekötővezetékek védőcsövei és az épület falazata között (a védőcsövek és a bekötővezetékek közötti vízszigetelés megoldása a Vállalkozó feladata).
2. az épület fűtési köreinek keringtetését, a fűtési kör(ök) központi hőmérsékletszabályozását, a rendszer fel- és utántöltését és nyomástartását;
3. az előzetes adatszolgáltatás szerint a P-1-es pincszinten hőközponti helyiséget, melynek teljes alapterülete $29,4\text{ m}^2$. A hőközponti helyiség padlóját víz elleni szigeteléssel kell kialakítani, a padló terhelhetősége legalább 10 kN/m^2 kell legyen, vagy ha ez nem lehetséges ezzel egyenértékű terhelhetőség kialakítása teherelosztó lemezekkel, melyet a Megrendelő biztosít. A helyiség zárhatóságát egy legalább $100\times 210\text{ cm}$ szabad nyílású fémlemez ajtóval kell megoldani, $10\times 10\text{ cm}$ -es vízkiáramlást megakadályozó küszöbvel kialakítva.
4. a hőközponti helyiség ivóvíz ellátását (DN15 méretben), vízvételi lehetőség (falikút) biztosításával a Vállalkozó által kért helyre, gyorsúritésre és átemelőszivattyú csatlakoztatásra alkalmas DN75 méretű gravitációs szennyvízcsatornát, illetve a helyiségben a csurgalékvíz elvezetéshez padlóösszefolyót;
5. a HMV ellátáshoz szükséges ivóvíz betáp vezeték kiépítését a kivitelezési határig;
6. a hőközponti helyiség természetes vagy mesterséges szellőzését. A szükséges légcsereszám: 2x-es.

7. a hőközpont villamos berendezéseinek ellátásához szükséges, külön főmérőről ellátott elektromos betáp vezeték kiépítését a hőközpontban kialakításra kerülő csatlakozási pontig;
8. a hőközponti helyiség környezetében, az épület külső falán a külső hőmérséklet érzékelő, az antenna és távfelügyeleti rádióadó számára helyet, valamint ezeknek a berendezéseknek a kábelezéséhez szükséges 2 db védőcső kiépítését a Vállalkozó tervezőjével történő egyeztetést követően;
9. amennyiben előírás és szükséges, a hőközponti helyiségben a tűzjelző és -oltó rendszert, a biztonsági világítás és menekülési irányfény telepítését;
10. a hőközponti helyiségben az épület központi EPH rendszeréhez a csatlakozási pontot;
11. valamennyi tűzgátló fal- és földem áttörést;
12. a hőközponton kívüli fűtési és használati melegvíz rendszer üzemeltetését, karbantartását, tömörségét, a csőhálózat hidraulikai beszabályozását, a csőhálózat hőszigetelését.

A Vállalkozó biztosítja:

- a primer hőközpont tervezését és kivitelezését,
- a hőközponti helyiség üzemi világításának és az áramvételi helyének kiépítését,
- HMV cirkulátátását.

Üzembe helyezési feltételek biztosítása:

A szerződés 2.3 pontjában meghatározott üzembe helyezési határidő teljesíthetőségéhez az alábbi feltételek szükségesek a Megrendelő részéről:

- hőhordozó közeggel feltöltött szekunder oldali fűtési hálózathoz való csatlakoztathatóság,
- HMV ellátáshoz szükséges ivóvíz betáp vezeték kiépítése a hőközpontig, valamint ennek beüzemelése.

A Vállalkozó és Megrendelő üzemeltetési feladatai:

- A Vállalkozó üzemelteti a hőközpont gépészeti és villamos berendezéseit, azaz a hőátalakításhoz tartozó eszközöket, a hőellátás központi irányító berendezését és a hőközponti helyiség villamos ellátását biztosító, áramszolgáltatói főmérő utáni elektromos hálózati szakaszt. Biztosítja a hőközpont helyi és távoli vezérlését, az épületfűtési rendszer központi keringtetését, a központi használati melegvíz termelést. A Vállalkozó a tulajdonában lévő berendezésen elvégzi a szükséges karbantartási munkákat és meghibásodás esetén a hibaelhárítást.
- A hőközpont működtetéséhez szükséges villamosenergia áramszolgáltató felé történő elszámolása a Vállalkozó kötelezettsége.



BUDAPESTI
KÖZMŰVEK



BKM Budapesti Közművek Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
CÍM: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
PF.: 1509 Budapest, Pf. 9
TEL.: +36 1 700 7000
WEB: www.budapestikozmuvek.hu
E-MAIL: info@budapestikozmuvek.hu

IKTATÓSZÁM:
BKM044/7249-2/2022

TÁRGY:
Budapest IX. Soroksári út 58. TH City Pearl projekt I.
űtem műszaki és gazdasági tájékoztató

ÜGYINTÉZŐ:

Tisztelt

Úr!

Hivatkozással az **Budapest IX. kerület, Soroksári út 58. (HRSZ: 38021/37)** szám alatti, **Társasház** hőellátásával kapcsolatban a korábban küldött ajánlatkérésre és adatszolgáltatásra az alábbiakban adjuk meg a létesítmény távhőszolgáltatás biztosításának műszaki, gazdasági feltételeit szíves megfontolásra.

Az ingatlan távhőellátásához szükséges, összesen **74.330 fűtött légm³ (2,525 MW) fűtési és melegvíz célú** hőenergiával történő ellátásához szükséges hőteljesítményt a Kelenföldi hőellátási körzet kapacitásából az alábbiak szerint biztosítani tudjuk.

Részletes üzleti feltételeink a következők:

I. Hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatás:

- **eltekintünk csatlakozási díj megfizetésétől,**
- saját lebonyolításban és finanszírozásban a legrövidebb, előre egyeztetett nyomvonalon megépítjük a távhő bekötővezetékét az épület falsíkjáig,
- saját lebonyolításban és finanszírozásban megépítjük, majd üzemeltetjük a társasházat ellátó hőközpontot, amelynek üzemeltetését társaságunk végzi, elektromos áram-felhasználásának díját fizeti,
- **10 éves,** határozott időtartamú megállapodást és Általános Közszolgáltatási Szerződést kötünk,
- a távhőszolgáltatás (bekötővezeték és hőközpont) rendelkezésre állásának legkorábbi ideje **2024. első negyedév.**

Ebben az esetben tehát a hőközpont a BKM Nonprofit ZRT. finanszírozásában valósulhat meg.

Az Önök számára ajánlott, **hőátalakításos** távhőszolgáltatási díjaink - **a teljes Társasház vonatkozásában** - 74330 lm³ fűtött légtérfogat esetén alkalmazott **lakossági célú** fogyasztói kategória esetén az alábbiak szerint alakulnak:

	Díjtételek áfa nélkül	Áfa mértéke	Bruttó, fizetendő díj (Áfával)
Távhőszolgáltatási alapdíj*:	2 403 089 Ft/hó	5%	2 523 256 Ft/hó
Hődíj:	2 472 Ft/GJ	5%	2 596 Ft/GJ

*Távhőszolgáltatásunk fenti alapdíja a hivatkozott Főv. Kgy. rendelet figyelembevételével alkalmazható jelenlegi „Távhőszolgáltatási alapdíj” nettó 387,96 Ft/m³/év, bruttó 407,36 Ft/m³/év listára alapján, az Önök által megadott 74330 légm³ méter figyelembevételével került meghatározásra.



II. Hőátalakítás nélkül megvalósuló távhőszolgáltatás:

- **eltekintünk csatlakozási díj megfizetésétől,**
- saját lebonyolításban és finanszírozásban, előre egyeztetett nyomvonalon megépítjük a távhő bekötővezetékét az épületek falsíkjáig,
- térítésmentesen biztosítjuk a hőfogadóba beépítésre kerülő hőmennyiség-mérőkört és hidraulikai szabályozót, amelyek a társaságunk tulajdonában maradnak,
- **10 éves,** határozott időtartamú megállapodást és Általános Közszolgáltatási Szerződést kötünk,
- a távhőszolgáltatás (bekötővezeték) rendelkezésre állásának legkorábbi ideje **2024. első negyedév.**

Ebben az esetben tehát a hőközpont az Önök finanszírozásában valósulhat meg.

A távhőszolgáltatói beruházásokkal összefüggésben Társaságunkkal megkötésre kerülő **Vállalkozási Szerződés** keretén belül, mindkét esetben a fenti beruházásokat a távhőszolgáltató elvégzi.

A I-II. verzió esetén a Vállalkozási Szerződés alapján a távhőszolgáltató részéről megvalósításra kerülő távvezetési és hőfogadói beruházások során megépülő hőközpont üzembehelyezését követően a távhőszolgáltatásra vonatkozóan, a megalakuló Társasázzal (társasházi tulajdonosi közösséggel) **határozatlan időtartamú Általános Közszolgáltatási Szerződés és 10 éves** határozott idejű **Megállapodás** kerül megkötésre.

Az Önök számára ajánlott, **hőátalakítás nélküli** távhőszolgáltatási díjaink - lekötött hiteljesítmény esetén alkalmazott távhőszolgáltatási díjak, **lakossági célú** fogyasztói kategória esetén – az alábbiak szerint alakulnak:

	Díjtételek áfa nélkül	Áfa mértéke	Bruttó, fizetendő díj (Áfával)
Távhőszolgáltatási alapidj*:	2 086 753 Ft/hó	5%	2 191 091 Ft/hó
Hődíj:	2 472 Ft/GJ	5%	2 596 Ft/GJ

*Távhőszolgáltatásunk fenti alapidja a hivatkozott Főv. Kgy. rendelet figyelembevételével alkalmazható jelenlegi nettó 9 917 244,- Ft/MW/év, bruttó 10 413 106,- Ft/MW/év listaár alapján 2,525 MW lekötendő hiteljesítmény figyelembevételével került meghatározásra.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a feltüntetett távhőszolgáltatási díjak + **5% áfa** fizetési kötelezettséggel terhelt bruttó díjak.

A szolgáltatás tartalmazza:

Albetétekre bontott számlázás, kintlévőség-kezelés	Szolgáltatási díj tartalmazza
Primer oldali berendezések és eszközök beruházási költsége	Szolgáltatási díj tartalmazza
Üzemeltetési, javítási és karbantartási költség	Szolgáltatási díj tartalmazza



Hatósági felülvizsgálatok költsége (pl. szabványossági vizsgálatok stb.)	Szolgáltatási díj tartalmazza
Biztosítás, felújítási alap	Szolgáltatási díj tartalmazza

Tájékoztatjuk továbbá Önöket, hogy a tárgyi létesítmény távhőszolgáltatásba történő csatlakozása érdekében készített műszaki, gazdasági feltételekről szóló tájékoztatásunk, üzleti titkot képez, tehát harmadik fél részére az abban foglaltak nem kiadhatók, hivatkozási alapként nem szolgálhatnak, ezért bizalmas kezelését kérjük.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a hődíj módosítása a Távhőszolgáltató hatályos Üzletszabályzata, illetve a vonatkozó jogszabályok hődíjak meghatározására vonatkozó rendelkezései alapján történik.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a fentiekben ismertetett műszaki, gazdasági feltételek kötelezettségvállalást nem jelentenek, kizárólag tájékoztatási célt szolgálnak.

A távhőellátás fenti műszaki, gazdasági feltételeiről szóló tájékoztatásunk **2022. május 15-ig** érvényes.

Amennyiben további kérdése merülne fel, úgy jelen levelünk ügyintézője készséggel áll rendelkezésére.

Fentiekkel kapcsolatban kérjük mielőbbi szíves írásos visszajelzésüket.

Budapest, 2022. április hó ²¹ nap

Tisztelettel:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/220476/2022
2022.05.06

BUDAPEST IX. KER. Szektor : 33
Belterület 38021/37 helyrajzi szám

"címképrém alatt"

	I. RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok: növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alorészlet adatok kat.jöv.	ha m2 k.fill
. Kivett Össz	0	4.6046	8300		
	II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 49066/2/2019/19.01.31 jogcím: adásvétel 102781/1/2017/17.05.25., 153895/1/2017/17.09.22. jogcím: telekalakítás jogállás: tulajdonos név: APD REAL ESTATE KFT. cím: 1095 BUDAPEST Soroksári út 58.					
	III. RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49066/2/2019/19.01.31 Vezetéskjog 33 m2 területre, VMB-144/2010., 80650/1/2011/10.10.08 jogosult: név: cím:					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49066/2/2019/19.01.31 Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgazdasági rendelet alapján, 80650/1/2011/10.10.08.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49066/2/2019/19.01.31 törő határozat: 55584/1/2022/22.02.07 Jelzálogjog 22 000 000 EUR, azaz húszonkétmillió EUR erejéig . a 183652/1/2017/17.12.01. számú ügyirat rangsorában. jogosult: név: cím:					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 49066/2/2019/19.01.31 törő határozat: 55584/1/2022/22.02.07 Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására . a 183652/1/2017/17.12.01. számú ügyirat rangsorában. utalás: III/3. jogosult: név: cím:					

Folytatás a következő lapon

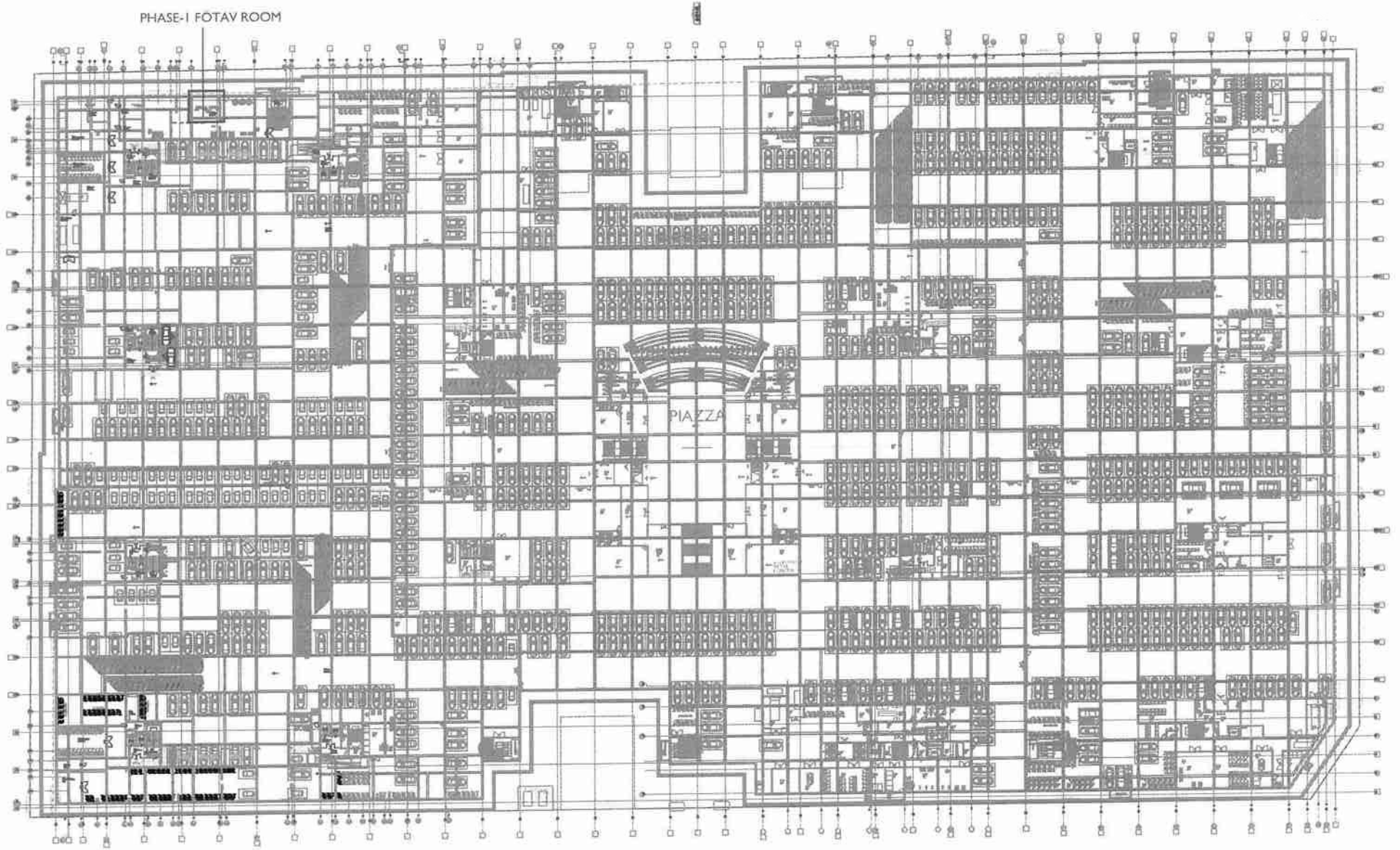
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

4. számú melléklet

PHASE-I FOTAV ROOM



ÁLTALÁNOS KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31., cégjegyzékszám: 01-10-042582, statisztikai számjel: 10941362-3530-573-01, adószám: 10941362-2-44, rövidített elnevezés: BKM Nonprofit Zrt. továbbiakban: **Távhőszolgáltató**) és a 2. pontban megjelölt épület tulajdonosi közössége (a továbbiakban: **Felhasználó**, a Távhőszolgáltató és a Felhasználó külön-külön: Fél, együtt: Felek) között.

1. A FELHASZNÁLÓ ADATAI

Felhasználó neve(cégneve):
címe (székhelye):
cégjegyzékszám:
adószáma:
statisztikai azonosítója:

A Felhasználó képviselője:

neve (cégneve):
címe (székhelye):
cégjegyzékszám:
adószáma:
statisztikai azonosítója:

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Jelen általános közszolgáltatási szerződéssel Távhőszolgáltató arra vállal kötelezettséget, hogy a

... Budapest, ... út/utca/tér/köz ... szám (helyrajzi száma: ...)

alatti lakóépület, illetőleg vegyes célra használt épület (a továbbiakban együtt: épület) mint a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (a továbbiakban: Tszt.) 3. § f) pontja szerinti felhasználási hely ellátása céljából a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény végrehajtásáról szóló 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének (a továbbiakban: TKSZ) 2.1.1.2. pontja szerinti, hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatást teljesít.

2.2. A távhőellátást a Távhőszolgáltató az épületben lévő felhasználói hőközpontban biztosítja.

2.3. A szolgáltatott távhő mennyiségének mérése a hőközpontban lévő, a Távhőszolgáltató tulajdonát képező hőmennyiségmérővel történik.

2.4. A Távhőszolgáltató a szolgáltatott távhő hőközpontban történő átalakításával az épület ellátásaként

...

... **célú**

távhőszolgáltatást teljesít.

2.5. A használati melegviz előállításához szükséges hálózati hidegvizet

...

bocsátja rendelkezésre.

3. A SZOLGÁLTATÁS TELJESÍTÉSI HELYE, MENNYISÉGE ÉS MINŐSÉGE

3.1. A Távhőszolgáltató kötelezettségének teljesítési helye az épület

...

lévő csatlakozási pont, amely a szolgáltatói és felhasználói berendezések határán beépített elzáró szerelvények Felhasználó felé eső oldala.

3.2. E közszolgáltatási szerződéssel a Távhőszolgáltató arra vállal kötelezettséget, hogy annyi hőmennyiséget szolgáltat, amennyi a 2.4. pontban rögzített szolgáltatási fajták teljesítésével az épület ellátásához szükséges.

3.3. A Távhőszolgáltató a Felhasználó hőszolgáltatási megbízottja írásbeli kérésének megfelelően, a műszaki lehetőségek határainak figyelembevételével, a távhőmennyiséget a szerződés 1. számú mellékletét képező Üzemviteli Megállapodásban meghatározottak szerint beállítja, változtatja. A szolgáltatás mértékét, a fűtési időszak kezdési és befejezési időpontját, a hőszolgáltatási megbízott személyét a Felek az Üzemviteli Megállapodásban rögzítik.

4. ÜZEMELTETÉSI ÉS FENNTARTÁSI KÖTELEZETTSÉGEK

4.1. Az épületben lévő szolgáltatói berendezések a felhasználói hőközpont, és a közvetlenül hozzá tartozó technológiai berendezések (tágulási tartály és azt a hőközponttal összekötő jelző-, ellenőrző-, biztonsági-, tágulási vezetékek, valamint a túlfolyó vezeték az épület csatorna hálózatába történt bekötésig, ill. a túlfolyó vezeték első megszakításáig, a központi légtelenítő berendezés) a Távhőszolgáltató vagyonának részei, amelyek üzemeltetése és fenntartása a Távhőszolgáltató feladata.

4.2. A Távhőszolgáltató tulajdonát képező hőközpontot magában foglaló helyiség a Felhasználó tulajdona, amelynek rendeltetés szerinti használatára a Távhőszolgáltató a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 56. § (2) bekezdése alapján térítés nélkül jogosult azzal, hogy az általa kizárólag használt, zárt, külön helyiség belső karbantartásáról a Távhőszolgáltató saját költségén gondoskodik azzal, hogy e használati jog az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre.

4.3. A Felhasználó biztosítja, hogy területén a Távhőszolgáltató ellenőrző, kezelő és szerelő személyzete a Távhőszolgáltató kezelésében lévő berendezéseket – a Felhasználó szükségtelen zavarása nélkül, a lehető legkisebb zavarás mértékére törekedve – fenntarthatja és a Felhasználó kezelésében lévő berendezéseket bármikor, a Felhasználó jelenlétében ellenőrizhesse, a hőközpontot magába foglaló helyiség(ek)be a Távhőszolgáltató munkavállalói, megbízottjai mindenkor zavartalanul bejuthassanak. Az ellenőrzések során tett megállapításokról a Felek legalább 2 (kettő) példányban jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyből 1-1 (egy-egy) példány illeti meg a Feleket. A Távhőszolgáltató alkalmazottja külön igazolás nélkül, munkaadói igazolvánnyal jogosult a fenti tevékenységeket ellátni.

4.4. A Felhasználó a tulajdonában lévő berendezéseken átalakítási, bővítési munkát csak a Távhőszolgáltató előzetes értesítése után végezhet. Amennyiben a Felhasználó a tulajdonát képező berendezéseken a Távhőszolgáltató értesítésének mellőzésével a hálózat megbontásával járó munkálatokat végeztet, az ebből származó károkért a Távhőszolgáltatót felelősség nem terheli, viszont a Felhasználó kötelezettsége a Távhőszolgáltató tulajdonában lévő berendezésekben bekövetkezett károk megtérítése.

4.5. Felhasználó az épületen olyan építészeti, vagy épületgépészeti átalakítást végez, amely a jelen szerződés 5.2. pontjában rögzített légtér fogatot megváltoztatja, azt köteles a Távhőszolgáltatónak előzetesen írásban bejelenteni. Ebben az esetben a Felhasználó saját költségén, arra jogosult tervezővel az átalakításról - az épületrészben a távhőellátás kialakításáról, ill. annak megszüntetéséről - tervet köteles készíttetni és azt a Távhőszolgáltatónak benyújtani. Figyelembe kell venni az ellátó távhőrendszerre érvényes csatlakozási előírásokat és az épületet kiszolgáló hőközpont műszaki adottságait.

A légtér fogat növekedésénél a növekményre vonatkozóan a Távhőszolgáltató Üzletszabályzata szerint kell eljárni.

Az átalakítás befejezését be kell jelenteni a Távhőszolgáltatónak, aki azt a helyszínen köteles ellenőrizni és szükség szerint az új légtér fogatot felméréssel megállapítani. Az új légtér fogatnak megfelelően a Felek a jelen szerződést módosítják.

4.6 A Felhasználó eltérő rendelkezése hiányában az épületen belüli valamely épületrész fűtésének megszüntetését csak a fűtési idényen kívüli időszakban lehet végrehajtani.

5. MÉRÉS, ELSZÁMOLÁS, DÍJFIZETÉS

5.1. A Felhasználó a Tszt. 3. § ga) pontja szerint lakossági felhasználónak minősül.

5.2. A távhőszolgáltatás díjai:

A. **Alapdíj**, amely a Felhasználási hely légtér fogata után naptári évre fizetendő éves díj (Ft/légm³/év).

A Felhasználási hely alapdíjszámítás alapját képező légtér fogata: légm³

B. **Hődíj**, amely a vételezett, a jelen szerződés 2.2. pontban megjelölt hőközpontban lévő hőmennyiségmérő által mért hőmennyiség után havonta fizetendő díj (Ft/GJ).

5.3. A távhőszolgáltatás díját a díj épületrészek (hővételezési helyek) közötti szétosztása útján **a díjfizetők külön-külön** fizetik.

A díjfizetők - a Tszt. 3. § b) pontjának megfelelően - az egyes épületrészeknek (Tszt. 3. § e) pont) a Felhasználó által a szerződés 2. számú mellékletének II. részében (Üzletszabályzat 4/B2. számú függelék II. rész) megjelölt tulajdonosai vagy a Tszt. 44. § (3) bekezdése szerinti együttes kérelemmel bejelentett használói/bérlői.

A Felek rögzítik, hogy a távhőszolgáltatás díját a Távhőszolgáltató a Tszt. 44. § (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása esetén, a kérelemben megjelölt bérlő vagy használó részére számlázza.

5.4. A Távhőszolgáltató a szolgáltatás díjait a Budapest Főváros Önkormányzatának mindenkor hatályos rendeletében foglaltak szerinti díjalkalmazási-, elszámolási- és számlázási feltételekkel számlázza.

5.5. A távhőszolgáltatás díját a számla keltétől számított 15 naptári napon belül kell megfizetni. Fizetési késedelem esetén a Ptk. rendelkezései szerinti mindenkor hatályos késedelmi kamatot a Távhőszolgáltató külön értesítés nélkül is felszámítja.

5.6. A távhőszolgáltatás díjai nem tartalmazzák a felhasználói berendezések feltöltéséhez, üzemeltetéséhez, továbbá vízfelmelegítési célú távhőszolgáltatás esetén a melegvíz előállításához szükséges hálózati hidegvíz víz- és csatornahasználati díját. Az ezekhez szükséges hálózati hidegvizet a Felhasználó saját költségére biztosítja. A távhőszolgáltató tulajdonában és üzemeltetésében lévő szolgáltatói berendezések átalakításából, javításából, meghibásodásából eredő hálózati víz elfolyásról, ill. vízveszteség pótlásról a hálózati vizet rendelkezésre bocsátó és a Távhőszolgáltató jegyzőkönyvet vesz fel, amelynek alapján az elfolyt vízmennyiség víz- és csatornahasználati díját a Távhőszolgáltató megtéríti.

5.7. Az elfogyasztott hőmennyiség elszámolásának alapjául csak a jelen szerződés 2.2. pontjában megjelölt hőközpontban lévő, a Távhőszolgáltató által felszerelt, hitelesített hőmennyiségmérő szolgálhat.

A Távhőszolgáltató lehetővé teszi, hogy a Felhasználó, illetve megbízottja az elszámolás alapjául szolgáló hőmennyiségmérőt ellenőrizhesse, a mérőállást leolvashassa.

A mérőcsere tényét és a cserélt mérő adatait a Felek mérőcsere-jegyzőkönyvben rögzítik.

A hibás mérőt a Távhőszolgáltató a meghibásodás észlelésétől számított 5 munkanapon belül cseréli ki.

A távhőmennyiség mérő meghibásodásának időszakára (méretlen időszak) a Távhőszolgáltató a díjfizetés alapját képező távhőmennyiséget az Üzletszabályzatban foglaltaknak megfelelően határozza meg.

5.8. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy az épületrész távhőellátásának megszüntetésével kapcsolatban a Távhőszolgáltatóval szemben igény semmilyen jogcímen - különösen, de nem kizárólag, a környező helyiségek megnövekedett fűtési hőfelhasználása, a hődíj szétosztása, az esetleg hiányzó tulajdonosi hozzájárulások miatt - nem támasztható.

6. A SZERZŐDÉSSZEGÉS ÉS KÖVETKEZMÉNYEI

E szerződés megszegésére és a szerződésszegés következményeire a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény – továbbiakban: Tsz. – 49-51. §-ait és az ezek végrehajtásáról szóló jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7.1. A jelen közszolgáltatási szerződés ... év ... hó ... napján lép hatályba és határozatlan ideig érvényes. E szerződés hatálybalépésével egyidejűleg a felhasználási helyre fennálló korábbi mérés szerinti elszámolásra vonatkozó távhőszolgáltatási szerződések megszűnnek.

7.2. Felek közötti részletes szerződéses feltételeket a Budapest Főváros Önkormányzatának Főjegyzője által jóváhagyott, jelen szerződés hatályba lépésekor érvényben lévő hatályos távhőszolgáltatói Üzletszabályzat és függelékei (különös tekintettel 4/A. sz., az Általános Közszolgáltatási Szerződés Általános Szerződési Feltételei elnevezésű függelékre, amely jelen szerződés 3. sz. mellékletét képezi) (a továbbiakban: ÜSZ) szabályozzák, amelyek jelen szerződés részét képezik. Az ÜSZ a Távhőszolgáltató weboldalán (www.fotav.hu) elérhető. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés és az ÜSZ rendelkezéseit együttesen kell értelmezni és alkalmazni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ÜSZ jelen szerződéssel ellentétben álló rendelkezést tartalmaz, akkor az ÜSZ ezen rendelkezésének alkalmazását a Felek kizárják.

7.3. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés ÜSZ-ben rögzített szerződési feltételeit egyedileg megtárgyalták.

7.4. A Felhasználó kijelenti, hogy az ÜSZ-t teljes egészében megismerte és annak tartalmát magára nézve kötelezőnek elfogadja.

7.5. A Felhasználó képviselője a szerződés saját kezű aláírásával egyben akként nyilatkozik, hogy képviseleti jogosultsággal és a szerződés megkötésére szabályszerű felhatalmazással rendelkezik.

Jelen szerződés 2 (kettő) eredeti példányban készült, amelyből a Feleket 1-1 (egy-egy) példány illeti meg.

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

Budapest, 20.... év hó nap

.....

Távhőszolgáltató

.....

Felhasználó

Mellékletek:

1. számú melléklet: Üzemviteli megállapodás

2. számú melléklet: A távhőszolgáltatási díj számlázásának feltételei

3. számú melléklet: Általános Közszolgáltatási Szerződés – Általános Szerződési Feltételei

A távhőszolgáltatási díj számlázásának feltételei

I. rész

A Távhőszolgáltató a távhőszolgáltatás díjait a Felhasználónak a jelen közszolgáltatási szerződés megkötésével egyidejűleg megtett, illetőleg az általa közölt változásnak megfelelő, a mindenkor hatályos nyilatkozatában foglaltak szerint számlázza.

A Távhőszolgáltató a mért hőmennyiség hődíjának elszámolását az alábbiak szerint végzi:

Ha a távhő felhasználása kizárólag fűtési célra, vagy csak melegvíz készítés céljára történt, a hődíjat a Felhasználó képviselője által megadott, a jelen melléklet II. részében rögzített díjszétosztási arányok szerint szétosztva számlázza a Díjfizetőknek.

Amennyiben a hőmennyiség az előbbieken megjelölt mindkét célra szolgált, a Távhőszolgáltató a mért összes hőmennyiséget felosztja fűtési célra és használati melegvíz készítés céljára felhasznált hőmennyiségre a 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének 18.2.3. és a 18.3.3 pontjaiban foglaltak, valamint a 66/2012. (IX.28.) Főv. Kgy. rendelet 28.§-ának előírásai szerint. Az ilyen módon meghatározott hőmennyiségek hődíjának szétosztása a díjfizetők között a Felhasználó képviselője által megadott, a jelen melléklet II. részében rögzített díjszétosztási arányok szerint történik.

Budapest, 20.... év hó nap

.....

Távhőszolgáltató

Felhasználó

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.

Cégjegyzékszám: 01-10-042582

Adószám: 10941362-2-44

Statisztikai számjele: 10941362-3530-114-01

képviseli: ...

Rövidített elnevezése: BKM Nonprofit Zrt.

mint Távhőszolgáltató (a továbbiakban: „**Távhőszolgáltató**”)

másrészről az

...

Cím: ...

Képviseli: ..., (székhely: ..., cégjegyzékszám: ..., adószám: ..., képviseli: ..., rövidített elnevezés: ...), mint 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 Felek rögzítik, hogy a Távhőszolgáltató és az ... mint beruházó (a továbbiakban: Beruházó), között ... számon, napján vállalkozási szerződés (továbbiakban: Szerződés) jött létre. Beruházó a vállalkozási szerződés keretében ... kerület belterület ... hrsz. alatti ingatlanon körülbelül ... lakásból álló, szerkezeti megoldásaiban és anyaghasználatában a mai kor igényeinek megfelelő lakóház beruházást valósított meg.

Beruházó és Távhőszolgáltató a Szerződésben rögzítették, hogy a létesülő 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 Felhasználó kizárólagos tulajdonában lévő Felhasználási hely a Távhőszolgáltató tulajdonában lévő hőközpontból hőközponti mérés szerinti, hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatást kíván igénybe venni a Távhőszolgáltatótól.

2. Felhasználó kötelezettségvállalása:

2.1. Felhasználó 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 Felhasználó 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 Felhasználóval szemben „meghiúsulási” kötbérigényt érvényesíthet.

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

2.3. A Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a jelen megállapodás 2.1. pontjában meghatározott általános közszolgáltatási szerződést a Felhasználó felmondja, vagy a Felek között létrejött általános közszolgáltatási szerződéses jogviszony a Felhasználó 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 Felhasználóval szemben kötbérigényt érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a kötbér összege megegyezik a felmondási idő lejártá, 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 alapidj , valamint a 2.1. pontban rögzített távhőszolgáltatói beruházási költség időarányos összegével. Tört hónap esetén Távhőszolgáltató az érintett napokra arányos alapidj kiszámlázására jogosult.

2.4. A Felhasználó 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 Felhasználó 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 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).

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

Budapest, 2022.

Budapest, 2022.

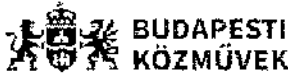
Felhasználó
Társasház

képviseli: ...

Távhőszolgáltató
FŐTÁV Nonprofit Zrt.

képviselik: ...

1. számú melléklet: Közgyűlési határozat(ok)



BKM Budapesti Közművek Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
CÍM: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
PF.: 1509 Budapest, Pf. 9
TEL.: +36 1 700 7000
WEB: www.budapestikozmuvek.hu
E-MAIL: info@budapestikozmuvek.hu

IKTATÓSZÁM:
BKM044/2751-11/2024

TÁRGY:
IX. Soroksári út 58. City Pearl I. ütem
szerződésmódosítás tájékoztatás

CÍMZETT: APD Real Estate Kft.

ÜGYINTÉZŐ:

projektvezető
E-MAIL:

E-Mail:
Tel szám:

Tisztelt

Úr!

Hivatkozással a Társaságukhoz 2024. február 9-én elektronikus formátumban érkezett megkeresésükre, továbbá az APD Real Estate Kft., illetve Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (BKM) között 2024.02.27-én lezajlott személyes egyeztetésen elhangzottakra az alábbi tájékoztatási adjuk:

Társaságunk és az APD Real Estate Kft. között 2022. október 6-án, SZE2022000103 nyilvántartott számon vállalkozási szerződés jött létre a IX. Soroksári út 58. szám alatti City Pearl I. lakóépület távhőellátásának biztosítása érdekében.

A szerződés 3.1.3. pontjában foglaltak alapján Önök kötelezettséget vállaltak, hogy a Társasházat 2024. március 31-ig megalakítják. A fentebb jelzett levélben, illetve megbeszélésen is jelezték, hogy a Társasház a szerződésben rögzített időpontig nem fog megalakulni, ezért kéri a szerződés módosítását.

A megbeszélésen említett opciók alapján Társaságunk gazdaságilag megvizsgálta a lehetőségeket, és a jelenlegi szerződésben foglaltakat az alábbiak figyelembe vételével tudjuk módosítani:

- A szerződésben a Társasház alapítására vonatkozó dátumot 2025. március 31-re módosítjuk.
- Az Általános Közszolgáltatási Szerződés mellékleteként kötendő Külön Megállapodás futamidejét 10 évről 15 évre módosítjuk.
- Továbbra is eltekintünk csatlakozási díj megfizetésétől.
- A 2024. március 05-től 2024. március 28-ig tartó időszakra vonatkozóan az épület temperálását 50 kW hőteljesítménnyel, majd azt követően a Társasház megalakulásáig külön megrendelés alapján igénybe vehetik, annak mértékére vonatkozóan nem támasztunk minimális hőigény lekötési elvárást.
A temperálási igényüket az indítás napjához viszonyítva 3 munkanappal korábban cégszerűen aláírt megrendelés formájában jelzik, feltüntetve a hőigényt, és a temperálási időszakot.
- A BKM Nonprofit Zrt. a szerződésmódosítással kapcsolatosan kötbér igénnyel nem kíván élni, azonban a szerződés adott pontjai esetén az új szerződésben a beruházás



tényköltségét kívánja szerepeltetni a kölcsönösség elve figyelembe vételével,
amelynek összege 153 500 000,-Ft.

A fentebb leírt feltételek elfogadásáról esetén **cégszerűen aláírt visszaigazolás szükséges,**
ennek megérkezése után tudjuk megkezdeni a szerződés módosítási folyamatot a City
Pearl I.-es ütemére vonatkozóan.

Várjuk mielőbbi szíves visszajelzésüket.

Budapest, 2024. március. 12.

Tisztelettel:

üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató
Üzleti és ügyfélkapcsolati igazgatóság
BKM Nonprofit Zrt.