

D1-K009611/002 számú



## EGYEDI KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapesti Távhőszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.; cégjegyzékszám: 01-10-042582, statisztikai számjel: 10941362-3530-114-01) mint távhőszolgáltató (a továbbiakban: Távhőszolgáltató),

másrészről a

név (cégnév):	<b>OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap</b>
cím (székhely):	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
mnb nyilvántartási szám:	1211-16
adószám:	18871926-2-41
statisztikai azonosító:	18871926-6499-915-01
képviseli:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Cégjegyzékszám:	01-10-044185
Képviseli:	dr. Tóth Nándor vezérigazgató és Severnyák Csaba műszaki igazgató

(a továbbiakban: Felhasználó), a Felhasználó tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint **1083 BUDAPEST, TÖMŐ UTCA 24.** címen lévő felhasználási hely (helyrajzi szám: **36213**) hőenergiával való ellátása céljából az alábbi feltételekkel:

### Preambulum

Felek rögzítik, hogy CORVIN 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. és OTP Prime Ingatlanbefektetési Alap 2019. szeptember 20. napján adásvételi szerződést kötöttek a felhasználási helyre vonatkozóan. OTP Prime Ingatlanbefektetési Alap a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 3. § g) pontja értelmében az ingatlan-nyilvántartás szerint 1083 BUDAPEST, TÖMŐ UTCA 24. címen lévő ingatlan (Corvin 5 irodaház 1. ütem) felhasználójává vált, az ingatlan birtokába 2019. szeptember 25-én lépett. A felhasználó személyének megváltozására tekintettel a Felek az egyedi közszolgáltatási szerződés feltételeit jelen okiratban írásba foglalják. Felek kikötik, hogy

a birtokbaadás és jelen okirat aláírása közötti időszak jogviszonyaira jelen szerződés rendelkezéseit tekintik irányadónak.

## I. fejezet

A Távhőszolgáltató e szerződéssel arra vállal kötelezettséget, hogy a felhasználási helyen a szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékletben meghatározott hőteljesítménnyel áll a Felhasználó rendelkezésére.

Felhasználó a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 3. § gb) pontja szerinti egyéb felhasználói besorolásba tartozik.

A hőenergia szolgáltatása forróvíz hőhordozó közeggel történik.

A Felhasználó e szerződéssel a rendelkezésére álló hőteljesítményből a szükséges mennyiségű hőenergia átvételére, valamint a keringtetett víz eredeti minőségben való visszaadására és az V. fejezet szerinti díjak fizetésére vállal kötelezettséget.

### **Teljesítmények és mennyiségek:**

A távhőszolgáltatási alapidj alapját képező lekötött legnagyobb hőteljesítmény a hőenergia vételezésére való rendelkezésre állás kezdetétől **Q= 2,7 MW**.

A lekötött legnagyobb hőteljesítmény a távhőszolgáltatás igénybevételének megkezdésétől 2028. november 19-ig nem csökkenthető Q= 2,7 MW alá. Amennyiben Felhasználó a hivatkozott időszakon belül Q= 2,7 MW-nál alacsonyabb lekötött legnagyobb hőteljesítményt jelent be a Távhőszolgáltatónak, akkor is Q= 2,7 MW utáni távhőszolgáltatási alapidjösszeget köteles megfizetni.

A Távhőszolgáltató a tömegáramot a lekötött legnagyobb hőteljesítmény és a távhőrendszerre érvényes tervezői hőlépcső (előremenő és visszatérő víz-hőmérsékletének különbsége) alapján határozta meg.

### **Az üzemvitellel kapcsolatos megállapodások:**

A Felhasználó a szolgáltatott hőenergiát mindenkor úgy vételezi, hogy a tömegáram a csatlakozási pontnál a mellékletben megadott mértéket nem haladhatja meg.

A Távhőszolgáltató az üzemeltetés körülményeitől függően előzetes bejelentés mellett a tömegáramot csökkentheti úgy, hogy a lekötött hőteljesítményt biztosítja.

A Távhőszolgáltató az előremenő víz hőmérsékletét a fűtési időszakban a várható napi középhőmérséklet alapján központilag szabályozza. A fűtési időszakon kívül a víz hőmérséklete napközben 50-70 °C.

Az erőművek esetenként csúcsra járatásos üzemmódot alkalmaznak. Ezért a Távhőszolgáltató azokban a hőellátási körzetekben, amelyekben erőműből származó hőenergiával teljesíti szolgáltatói kötelezettségét, egynapi (24 órás) átlagban a szerződés szerinti hőmennyiséget a külső hőmérsékletnek megfelelő mértékű, de napszakonként az átlagos értéktől eltérő mennyiségben szolgáltatja.

#### **Teljesítés, illetve vételezés helye:**

A Távhőszolgáltató kötelezettségének teljesítési helye a mellékletben megjelölt csatlakozási pont, amely a szolgáltatói és a felhasználói berendezés találkozási pontján beépített elzáró szerelvénynek a Felhasználó felé eső oldala.

## **II. fejezet**

#### **A szolgáltatott, illetőleg vételezett hőenergia mérése:**

A szolgáltatott, illetőleg vételezett hő mennyiségét a Távhőszolgáltató a tulajdonában lévő, a felhasználási helyen (hőfogadó állomáson) elhelyezett hiteles hőmennyiségmérővel méri.

A Felhasználó és a Távhőszolgáltató a szerződéskötés időpontjában meglévő mérőt elszámolási alapul elfogadja.

A hőmennyiségmérő meghibásodásának időszakára (méretlen időszak) a Távhőszolgáltató a díjfizetés alapját képező hőmennyiséget az Üzletszabályzatban előírt módon határozza meg.

Abban az esetben, ha a hőfogyasztás a hőmennyiségmérő méréshatárának alsó határértékét tartósan nem éri el, a fogyasztás mértékét a felek közösen állapítják meg.

Az elszámolás alapjául szolgáló mérők adatait a felek képviselői a szerződés megkötésekor jegyzőkönyvben rögzítik.

#### **Mérő ellenőrzése:**

A Távhőszolgáltató a mérőket rendszeres időszakonként saját költségére hitelesítteti. A hitelesítési kötelezettség alá vont mérőműszereken a Távhőszolgáltató két hitelesítés közötti időszakban ellenőrző méréseket végez.

A Felhasználó a Távhőszolgáltató tulajdonában lévő mérők ellenőrzését, vagy cseréjét írásban bármikor kérheti. Ha a Felhasználó által ellenőrizni, vagy kicserélni kért mérő hibás, a felmerülő költség a Távhőszolgáltatót, ellenkező esetben a Felhasználót terheli. Nem hibás a mérő, ha a hitelesítéskor, illetőleg az ellenőrzéskor az előírásokban foglalt hibahatáron belül mér.

A mérőcsere tényét és adatait jegyzőkönyvben kell rögzíteni.

### **III. fejezet**

#### **A szolgáltatás szüneteltetése, vagy korlátozása:**

A Távhőszolgáltató, vagy a Felhasználó az év május hó 16. napja és szeptember hó 14. napja között a Távhőszolgáltató rendszerében, vagy a felhasználói vezetékhálózaton a hőszolgáltatás szüneteltetésével, vagy hővételezési szünettel járó terv szerinti fenntartási munkát végezhetnek, melynek időpontját és időtartamát az év április hó 1. napjáig kölcsönösen írásban közlik egymással. Tervszerinti fenntartási munkán kívüli, üzemzavart megelőző, hőszolgáltatási szüneteltetéssel, vagy hővételezési szünettel járó munkáról a munka megkezdése előtt legalább 8 nappal korábban egymást értesítik.

A fentiek szerinti értesítési kötelezettség teljesítése esetén a felek a hőszolgáltatás szüneteltetéséből, vagy a hővételezési szünetből eredő káruk megtérítését egymástól nem követelhetik.

Energiahiány, vagy üzemzavar esetén, ha a távhőrendszer üzembiztonsága, vagy a hő szolgáltatás biztonsága veszélyeztetve van, a Távhőszolgáltató a hőszolgáltatást előre meghatározott sorrend szerint korlátozhatja.

Országos tüzelőanyag hiány, vagy környezetvédelmi okból elrendelt energiakorlátozás esetén a Távhőszolgáltató jogosult a fővárosi önkormányzat 66/2012. (IX. 28.) sz. rendelete 13.§-a szerinti korlátozások érvénybe léptetésére.

A Felhasználó önkormányzat által jóváhagyott korlátozás szerinti besorolása:

**01 - Hőfogyasztás 50 %-os korlátozása.**

### **IV. fejezet**

#### **Üzemeltetési és fenntartási kötelezettségek:**

A felhasználási helyen lévő hőközpont a Felhasználó tulajdonában, fenntartásában és üzemeltetésében áll. A szolgáltatói berendezések üzemeltetését és fenntartását a

csatlakozási pontig a Távhőszolgáltató, a felhasználói berendezéseket a Felhasználó végzi.

A Felhasználó biztosítja, hogy területén a Távhőszolgáltató ellenőrző, kezelő és szerelő személyzete a Távhőszolgáltató kezelésében lévő berendezéseket fenntarthassa és a Felhasználó kezelésében lévő berendezéseket bármikor, a Felhasználó megbízottjának jelenlétében ellenőrizhesse. Az ellenőrzés során tett megállapításokról a felek bármelyikének kérésére jegyzőkönyvet kell felvenni. A Távhőszolgáltató alkalmazottja külön igazolás nélkül, érvényes munkaadói igazolvánnyal jogosult a fenti tevékenységet ellátni.

A Felhasználó a tulajdonában lévő berendezéseken átalakítási, bővítési munkát csak a Távhőszolgáltató előzetes értesítése után végez.

Az év május hó 16. napja és szeptember hó 14. napja között a Felhasználó - a hőközpont, hőátadó (hőcserélő) berendezésein - nyomáspróbát tart és arról jegyzőkönyvet vesz fel, amelyet a Távhőszolgáltatónak az év október 15. napjáig megküld. A nyomáspróba mértékét a mindenkor hatályos műszaki előírások alapján kell megállapítani.

A Felhasználónak az üzemeltetéssel kapcsolatos lágyvíz-igényét kérésére a Távhőszolgáltató - díj ellenében - biztosítja.

A távhő vételezését korlátozó eszközök alkalmazásáról a felek külön megállapodásban rendelkezhetnek.

## **V. fejezet**

A Távhőszolgáltató a szolgáltatás díjait a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltaknak megfelelő díjalkalmazási-, elszámolási- és számlázási feltételekkel, az általa hirdetményben közzétett díjtétellel számlázza.

A távhőszolgáltatás díját a számla keltétől számított 30 naptári napon belül kell megfizetni. Fizetési késedelem esetén a Ptk. előírásai szerinti késedelmi kamatot a Távhőszolgáltató felszámítja.

### **A hőszolgáltatás díjai:**

Alapdíj, hőátalakítás nélkül, amely a Felhasználó által lekötött évi legmagasabb hőtéljesítmény (melléklet) után naptári évre fizetendő éves díj (Ft/MW),

Hődíj, amelyet a Felhasználó a vételezett, a szerződés II. fejezetében meghatározott hőmennyiségmérő által mért hőmennyiség után havonta fizet (Ft/GJ).

Felek rögzítik, hogy a Távhőszolgáltató a szerződés hatálya alatt a Felhasználó számára **70% kedvezményt** biztosít a mindenkori alaplíjból.

A Felek rögzítik, hogy a hődíj mértéke nettó **3 482 Ft/GJ**, amelynek módosítása a Távhőszolgáltató hatályos Üzletszabályzata, illetve a vonatkozó jogszabályok hődíjak meghatározására vonatkozó rendelkezései alapján történik.

#### **A szolgáltatási díjak kiegyenlítése:**

Az alaplíj 1/12-ed részét a tárgy hó első napján, a hődíjat a tárgyhónapot követő hónapban, a Távhőszolgáltató által benyújtott számla alapján átutalással kell kiegyenlíteni.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Felhasználó vagy a Tszt. 3. § b) pontja szerinti díjfizető (a továbbiakban: Díjfizető) jelen szerződés hatálya alatt bármely távhőszolgáltatási díj számlán megjelölt fizetési határnap (esedékesség) tekintetében 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, és a Távhőszolgáltató írásbeli felszólítása ellenére a számlán megjelölt fizetési határnapot (esedékességet) követő 60 (hatvan) napon belül sem tesz eleget fizetési kötelezettségének, úgy a szerződés fenti V. Fejezetében rögzített alaplíj-kedvezmény a fentiek szerinti fizetési határidő leteltét követő hónaptól számított 12 (tizenkettő) hónapra, vagy amennyiben a szerződés hatálya ennél rövidebb időszak, akkor ezen időtartamra megszűnik. Amennyiben a Felhasználó vagy a Díjfizető jelen szerződés hatálya alatt ismételten, a fentiek szerint késedelembe esik, úgy fentiek szerinti fizetési határidő leteltét követő hónaptól az alaplíj-kedvezmény véglegesen megszűnik.

## **VI. fejezet**

#### **Szerződésszegés:**

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

A/ A Távhőszolgáltató részéről szerződésszegésnek minősül, ha:

- a.) a távhőszolgáltatást a közszolgáltatási szerződésben meghatározott időpontokban nem kezdi meg,
- b.) a távhőt nem a közszolgáltatási szerződésben meghatározott, illetőleg nem a tőle elvárható módon szolgáltatja,

c.) a Felhasználó számára a szolgáltatást nem hitelesített mérőeszköz használatával végzi,

d.) a szolgáltatás előre tervezhető munkák miatti szüneteltetéséről a Felhasználót az üzletszabályzatban, vagy a szerződésben előírt módon és időben nem értesíti,

e.) a szolgáltatás felfüggesztése esetén a felfüggesztési ok megszüntetésére vonatkozó írásbeli értesítés kézhezvételét követő munkanapon a Felhasználó részére a távhőszolgáltatást nem kezdi meg,

f.) felróható magatartása folytán a távhőszolgáltatás megszűnik, vagy azt a Tsz. 40-41.§-aiban foglaltakon túlmenően szünetelteti, vagy korlátozza.

Az a.)-e.) pontok esetében a Távhőszolgáltató a szerződésszegés fennállásának idejére járó alapdíj háromszorosának megfelelő összegű kötbért köteles a díjfizetésre kötelezett részére megfizetni.

Amennyiben a Távhőszolgáltató a szolgáltatási kötelezettségének neki felróható okból, vagy jogszerű szüneteltetés esetén az előírt előzetes értesítés mellőzésével, 3 napot meghaladó ideig nem tesz eleget (f./ pont), az éves alapdíjnak a szüneteltetés idejére eső része háromszorosát köteles a szolgáltatás díját fizető Felhasználó vagy a díjfizető részére visszatéríteni.

A Távhőszolgáltatót a Felhasználó, illetőleg a harmadik személy tulajdonát képező felhasználói berendezések nem megfelelő működéséből eredő elégtelen szolgáltatásért felelősség nem terheli.

**B/ A Felhasználó, illetőleg a díjfizető részéről szerződésszegésnek minősül, ha:**

a.) a szerződésben meghatározott hőtéljesítményt túllépi,

b.) a mérőeszközt, vagy a mérőeszköz hitelességét tanúsító jelet (fémzár, hitelesítési bélyegzés, matrica) megrongálja, eltávolítja vagy – amennyiben a mérőeszköz olyan helyiségben van elhelyezve, amelybe a Felhasználó állandó bejutása, illetve felügyelete biztosított – ezek sérülését, illetve hiányát a Távhőszolgáltatónak nem jelenti be,

c.) a mérőeszköz befolyásolásával vagy megkerülésével távhőt vételez,

d.) a korlátozási rendelkezéseknek nem tesz eleget;

e.) a távhő vételezését a közszolgáltatási szerződés felmondásával összefüggésben nem a Tsz. 38. § (2) és (4) bekezdésében, valamint a 66/2012. (IX.28.) Főv. Kgy. rendelet 24. §-ában foglalt feltételekkel szünteti meg;

f.) a távhő folyamatos és biztonságos szolgáltatását, illetőleg más Felhasználó vagy díjfizető szerződésszerű távhővételezését zavarja vagy veszélyezteti;

g.) a távhőszolgáltatás díját a díjrendeletben meghatározott határidőn túl nem, vagy késedelmesen fizeti meg;

h.) ha a díjfizetés kötelezettje a távhőszolgáltatás díját a Távhőszolgáltató felszólítása ellenére az esedékesség lejártát követő 60 napon belül nem fizeti meg.

Az a.) - e.) pontokban felsorolt esetekben a díjfizetés kötelezettje a szolgáltatási díjon felül a 66/2012. (IX.28.) Főv. Kgy. rendelet 32. § (2)-(3) bekezdéseiben meghatározott pótdíjat köteles fizetni. Ennek összege a Felhasználó által lekötött hőtéljesítménynek egy naptári napon folyamatosan 30 percnél hosszabb ideig történt túllépése esetén a többlettéljesítmény éves alapdíjának kétszerese, az egyéb szerződésszegés esetén a Felhasználóra, díjfizetőre vonatkozó éves alapdíj háromszorosa.

### **A Távhőszolgáltató jogosult**

- a b.), c.), f.) és g.) pontok esetében a szolgáltatást felfüggeszteni,
- az f.) és h.) pontokban megjelölt szerződésszegések miatt a közszolgáltatási szerződést felmondani.

Szerződés nélküli távhőfogyasztás esetén a felhasználási hely vagy az épületrész tulajdonosa a szolgáltatás díján felül az éves alapdíj háromszorosát köteles a Távhőszolgáltató részére megfizetni.

A Távhőszolgáltató jogosult a szolgáltatás felfüggesztésével és a felfüggesztés megszüntetésével felmerült költségeit a szerződésszegőre áthárítani.

A szolgáltatás felfüggesztését és a közszolgáltatási szerződés felmondását a Távhőszolgáltató csak úgy alkalmazhatja, hogy azok hátrányos következményei a kötelezettségét teljesítő díjfizetőt, vagy Felhasználót nem érinthetik.

Ha a felhasználói berendezés állapota, vagy a víz minőségének romlása olyan mértékű, hogy a szolgáltatói rendszer üzembiztonságát veszélyezteti, a hiba kijavításáig a Távhőszolgáltató a Felhasználót a szolgáltatásból kizárja.

A Felhasználó területén elhelyezett és a Távhőszolgáltató tulajdonában lévő berendezésekben bekövetkezett, a Felhasználó, vagy alkalmazottja magatartására visszavezethető kárért - a rendeltetésszerű használatból eredő meghibásodásokat kivéve - a Felhasználó a polgári jog szabályai szerint felel.

## VII. fejezet

Ez a szerződés határozott időre, **2028. november 19.** napjáig szól.

A Felhasználó jogosult a szerződés melléklete 2. pontjában meghatározott hőtéljesítmény igényét a Távhőszolgáltatóhoz az év szeptember 30. napjáig beérkező, cégszerűen aláírt nyilatkozattal a következő naptári évre szóló hatállyal megváltoztatni.

Amennyiben az előbbi határidőig a Felhasználó erre vonatkozó nyilatkozatot nem tesz, a következő naptári évre a lekötött hőtéljesítmény változatlan.

Az előbbi **nyilatkozat** alapján kiállított szerződésmellékletet a Távhőszolgáltató **az év december 31. napjáig** a Felhasználónak megküldi. Az aláírva visszaküldött új melléklet a felek közötti szerződés részévé válik.

A Felhasználó jogosult a szerződést hat hónapi felmondási idő betartásával, a felmondás évének december 31. napjára, a Távhőszolgáltatóhoz intézett, cégszerűen aláírt nyilatkozattal felmondani.

A Távhőszolgáltató e szerződést a 2005. évi XVIII. törvény 38. § (7) bekezdése, valamint az 51. § (3) bekezdés b.) és c.) pontjában és a (4) bekezdésében foglaltak alapján akkor mondhatja fel, ha a Felhasználó

- a távhő vételezését a felhasználási helyen megszünteti;
- a közszolgáltatási szerződést nem a törvény 38. § (2) bekezdésében, valamint a 66/2012. (IX. 28.) Főv. Kgy. rendelet 24. §-ában előírt feltételek betartásával mondja fel;
- a távhő folyamatos és biztonságos szolgáltatását, más felhasználó távhővételezését zavarja, vagy veszélyezteti;
- a távhő díját az esedékessége lejártát követő 60 napon belül, írásbeli felhívás ellenére nem fizeti meg.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Felhasználó **2028. november 19.** napja előtt

- felmondja az egyedi közszolgáltatási szerződést (kilép a távhőszolgáltatásból), vagy a Felhasználó érdekkörében felmerülő okból az egyedi közszolgáltatási szerződés megszűnik, vagy
- a Felhasználási helyet értékesíti, illetve a Felhasználási helynek új tulajdonosa lesz és a tulajdonos személyében bekövetkező változás Távhőszolgáltató részére történő igazolt bejelentésétől számított kettő hónapon belül az egyedi közszolgáltatási szerződéssel azonos, vagy a Távhőszolgáltatóra nézve kedvezőbb feltételekkel a Felhasználási hely új tulajdonosa, mint felhasználó nem köt közszolgáltatási szerződést a Távhőszolgáltatóval,

úgy a Távhőszolgáltató „általános kártérítési” igényt érvényesíthet a Felhasználóval szemben.

A Távhőszolgáltató „általános kártérítési” igénye megegyezik a kilépés (felmondási idő lejárt), illetve az egyedi közszolgáltatási szerződés megszűnése, megszüntetése, tulajdonos személyében bekövetkezett változás időpontjáig nyújtott alaplíjkezdő teljes összegével, valamint a kilépés, a szerződés megszűnése, megszüntetése időpontja, illetve a tulajdonos személyében bekövetkezett változás és **2028. november 19.** napjáig a  $Q = 2,7$  MW lekötött legnagyobb hőtéljesítmény figyelembe vételével számított kedvezmény nélküli távhőszolgáltatási alaplíj teljes összegének 30%-ával.

E közszolgáltatási szerződésben használt fogalmi meghatározásokra és a benne nem szabályozott kérdésekben

a) a távhőszolgáltatásról szóló **2005. évi XVIII. törvény,**

b) a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény végrehajtásáról szóló 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet és annak 3. sz. mellékletét képező Távhőszolgáltatási Közütemi Szabályzat,

c) a Budapest főváros területén végzett távhőszolgáltatásról szóló 66/2012. (IX.28.) Főv. Kgy. rendelet,

d) a Polgári Törvénykönyv,

e) a Távhőszolgáltató Üzletszabályzata

előírásai az irányadók.

Amennyiben a szerződés érvényességének ideje alatt az előbbi a-d). pontokban felsorolt jogszabályok módosulnak, a Távhőszolgáltató jogosult a szerződésben foglaltak helyett az új jogszabályi rendelkezéseket alkalmazni.

E szerződés az Egyedi Közszolgáltatási Szerződés Általános Szerződési Feltételeit tartalmazó melléklettel együtt érvényes.

Budapest, <sup>2020.</sup> 2019 év ... 07. .... hó 05. nap

Budapest, 2019 év ... XII. .... hó 19. nap

.....  
Távhőszolgáltató  
**FŐTÁV Zrt**



.....  
Felhasználó  
**OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI  
ALAP**

képviseli: **OTP INGATLAN  
BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ Zrt.**

nevében

dr. Tóth Nándor

vezérigazgató

és

Severnyák Csaba

műszaki igazgató

jogtanácsos

