

## VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

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(k): Balog Róbert, üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató és Hidegné Fehér Krisztina, gazdasági igazgató), mint vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**),

másrészről a

**B1 Lakás Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3. A. ép. 3. em. 34.; cégjegyzékszám: 01-09-388027; statisztikai számjel: 27195240-6811-113-01.; adószám: 27195240-2-41; rövidített elnevezés: B1 Lakás Projekt Kft.; képviseli(k): Olasz Attila Imre, ügyvezető), mint megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**)

(a Vállalkozó és a Megrendelő a továbbiakban együttesen: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között a Megrendelő beruházásában épülő, 158 db lakásból, valamint tárolókból és gépkocsitárolókból álló, körülbelül 23378 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épületet (a továbbiakban: **Épület** vagy **B1 Épület**) és a hozzá kapcsolódó ki- és behajtókat és belső útkapcsolatokat magában foglaló, az ingatlan-nyilvántartásba Budapest XI. kerület belterület 3384/1 hrsz-on felvett, természetben a 1115 Budapest, Bogyó utca 3384/1. szám alatti ingatlanon (továbbiakban: **Ingatlan**) „**Új 158 lakásos, 4 iroda, 6 üzlet, 5 szállás rendeltetési egységeket tartalmazó lakóépület**” néven tervezett projekt (a továbbiakban: **Projekt**) Épületének 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

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

B1 Épület:

Fűtött légm <sup>3</sup>	lekötött hőtéljesítmény	Lakások száma	Az Épület várható átadása
35 000 lm <sup>3</sup>	758 kW	158 db	2026.12.31

Felek közös érdeke, hogy a megépítendő Épület fűtését és HMV igényét ellátó távhő vezeték jelen szerződés szerint a földbe fektessék és a hőközpontját megépítsék, telepítsék. Felek a megépítendő Épület távhőszolgáltatásának minél gyorsabb megvalósítása érdekében jelen szerződésben rögzítik a távhővezetékek Vállalkozó általi megépítésének, illetve a hőközpont Megrendelő általi megépítésének, ill. telepítésének feltételeit.

### 2. A szerződés tárgya, határidők

2.1. A szerződés tárgya távhővezetékek építése.

A Megrendelő által megadott, az általa megépítésre és telepítésre kerülő hőközpont elhelyezkedését bemutató helyszínrajz a szerződés **1. számú 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 a B1 Épület távhőellátását biztosító egyszeresen erősített szigetelésű, előreszigetelt, 2xDN80 átmérőjű (az Épület közvetlen bekötésére szolgáló) távhő bekötővezeték tervezésére és megépítésére az előre egyeztetett, lehetőség szerint a legrövidebb nyomvonalon, az Épület belső falsíkjaig.

A Vállalkozó köteles az Épület ellátásához szükséges, egyszeresen erősített szigetelésű, előreszigetelt, 2xDN100 átmérőjű elosztó távhővezeték tervezésére és megépítésére.

A távhőnyomvonal az építési forgalomi sávon található, ezért a Megrendelő és Vállalkozó között az organizációt és építési ütemezést egyeztetni szükséges, határidő figyelembevételével.

2.2.2. A kiépített átvezetés és a haszoncső közötti vízzárás biztosítása a Vállalkozó feladata. A kiépítendő faláttörés és átvezetés pontos méretét, pozícióját és kivitelezési módját a távvezeteki projektmenedzserrel egyeztetni szükséges.

2.3. A Vállalkozó feladatát képezi a jelen szerződés szerinti kivitelezési munkák megvalósításához szükséges tervdokumentáció elkészítése 2025. 10.31-ig, valamint a hatósági engedélyeztetéshez szükséges egyéb szakhatósági és tulajdonosi hozzájárulások beszerzése is. A vállalt határidő akkor teljesíthető, ha a Megrendelő az általa készített, a Vállalkozó feladatát képező területet érintő egyéb közműtervek érvényes, engedélyezett – a távhőhálózat nyomvonalát mind függőleges, mind vízszintes értelemben már nem befolyásoló – nyomvonaltervét a szerződés aláírását követő 30 napon belül, de legkésőbb 2025.06.30-ig átadja.

Amennyiben a Vállalkozó feladatát képező területet érintő egyéb közműtervek érvényes, engedélyezett nyomvonaltervének átadása a 2025.06.30. időponttól számítottan a Megrendelő felelősségi körében felmerülő okból későbbi időpontra tolódik, akkor a Vállalkozó késedelmét ez a helyzet az akadályoztatás mértékéig kizárja.

Felek rögzítik, hogy az Épület hőellátást biztosító hőközpont megépítése és telepítése a Megrendelő feladata és költsége. A primer távhővezetékek esetében az Épület csatlakozási pontjain a távhővezeték-pár faláttöréseinek (meglévő fal fúrása vagy kirekesztés és kibetonozás) kiépítése, és szükség szerint a falátvezetés kiépítése, valamint az áttörés és a falátvezetés között az épület vízszigetelésének biztosítása szintén a Megrendelő feladata.

2.4. Határidők:

	Távhő bekötő vezeték építés
Munkaterület tervezett átadása	B1 Épület: 2026.04.16.
Üzembe helyezés (a munkaterület tényleges átadásától számítottan)	45 naptári nap
Tervezett műszaki átadás-átvétel (a munkaterület tényleges átadásától számítottan)	45 naptári nap

A távhőszolgáltatás rendelkezésre állásának tervezett időpontja: **2026.05.31.**

Megrendelőnek legalább 120 nappal a rendelkezésre állás dátuma előtt a Vállalkozó által véleményezett és Megrendelő által javított hőfogadói tervekkel kell rendelkeznie. Megrendelő a tervezéssel kapcsolatos információkat az alábbi elérhetőségen találja: <https://fotav.budapestikozmuvek.hu/informaciok-a-tervezoknek>.

A Vállalkozó az üzembe helyezést, a műszaki átadás-átvételt és a rendelkezésre állást csak abban az esetben tudja teljesíteni, amennyiben valamennyi kivitelezéshez szükséges munkaterületet a fentiek szerinti határidőben munkavégzésre alkalmas állapotban megkapja és a Megrendelő a fentiek szerint rendelkezik a hőfogadói tervekkel, továbbá a Megrendelő a hőközpontot 2026.03.31.napjáig megépíti és telepíti. A Felek a kivitelezés során felmerülő akadályokat azok felmerülésekor írásban dokumentálják.

Megrendelő köteles a munkaterületek tényleges átadása előtt 10 munkanappal értesíteni a Vállalkozót. Amennyiben az üzembe helyezés, vagy a műszaki átadás-átvétel vagy a rendelkezésre állás időpontja a munkaterület tényleges átadásának dátumától számítottan Megrendelő felelősségi körében felmerülő okból későbbi időpontra tolódik, vagy a Megrendelő nem rendelkezik a fentiek szerint a hőfogadói tervekkel, az Vállalkozó késedelmét az akadályoztatás mértékéig kizárja.

Amennyiben az előre egyeztetett időpontban történő érdemi munkavégzés lehetősége bármelyik Fél mulasztása miatt meghiúsul, a mulasztó Felet kötbér terheli. Amennyiben a Megrendelő - neki felróható okból - a munkaterületet nem adja át az előre egyeztetett időpontban, vagy a Vállalkozó szakembere – neki felróható okból - nem jelenik meg, és 8 (nyolc) nappal előtte a mulasztó Fél nem menti ki magát, a vétkes Felet esetenként 50.000,- Ft kötbér megfizetésének a kötelezettsége terheli.

Amennyiben Vállalkozó az üzembe helyezést vagy a műszaki átadás-átvételt vagy a rendelkezésre állást a Megrendelő felelősségi körébe eső okból később tudja elvégezni, az Vállalkozó késedelmét az akadályoztatás mértékéig kizárja.

Megrendelő elfogadja a fenti határidőket megelőző üzembe helyezést, műszaki átadás-átvételt és rendelkezésre állást (előteljesítést).

2.5. A Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgya magában foglalja az összes olyan munkát és esetleges többletmunkát, amely a szerződés tárgyának megvalósításához szükséges.

A Felek rögzítik, hogy a szerződés 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 rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát alkotó távhővezetékek megépítését, üzembe helyezését és e munkálatokhoz szükséges tervek elkészítését és engedélyek beszerzését a Vállalkozó (az alább rögzítésre kerülő csatlakozási díjat leszámítva) saját beruházásában, saját forrásból valósítja meg, amelyért őt a jelen szerződés keretében vállalkozói díj és költségterítés Megrendelő részéről nem illeti meg.

A megépített távhővezetékek, valamint a Vállalkozó által beépített további berendezések, illetve a Megrendelő részére biztosított, a hőfogadóba beépítésre kerülő hőmennyiség-mérőkörök és hidraulikai szabályzók a Vállalkozó tulajdonát képezik.

A Megrendelő által telepített hőközpont a Megrendelő tulajdonát képezi.

A Felek megállapodnak, hogy a Megrendelő köteles a távhő bekötővezeték üzembehelyezését követően kiállított, 30 napos fizetési határidőt tartalmazó számla ellenében, banki átutalás útján **20.000.000,- Ft + ÁFA** csatlakozási díjat megfizetni a Vállalkozó részére.

3.2. (i) A Felek egyező akarattal rögzítik azt a tényt, hogy a Megrendelő a jövőben az Épületben a Megrendelő által alapítandó társasházak (továbbiakban: **Társasház** vagy **Társasházak**) vonatkozásában tartósan és huzamosan igényt kíván formálni a távhőszolgáltatásra a jelen szerződés **2. számú 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 távhővezetékek megépítése és üzembe helyezése a Társasházak távhőszolgáltatása érdekében történik, mivel a Társasházakat rá kívánják csatlakoztatni a távhővezeték hálózatra, és a Társasházak hőenergiával történő ellátását távhővel kívánják megoldani.

(ii) A Felek a fentiekre tekintettel méltányosnak és jogosnak ítélik meg, hogy amennyiben **2027.12.31.** napjáig a felhasználási hely vonatkozásában a Vállalkozó (mint távhőszolgáltató) és a Megrendelő által alapítandó Társasházak (mint felhasználó) között nem lépnek hatályba általános közszolgáltatási szerződések (továbbiakban: **ÁKSZ** vagy **ÁKSZ-ek**) és az azt kiegészítő, az ÁKSZ-ek 15 (tizenöt) éven belüli megszűnése esetén a Társasházak által fizetendő kötbér mértékét és feltételeit tartalmazó külön megállapodások (a továbbiakban: **Külön Megállapodás** vagy **Külön Megállapodások**) és egyébként a távhőszolgáltatás teljes kapacitáson történő igénybevétele ezen időpontig nem történik meg és ezek elmaradása a Megrendelő felelősségi körébe tartozó okból következik be, úgy Megrendelő a késedelem minden megkezdett napjára, de legfeljebb 90 napig késedelemi kötbért köteles fizetni a Vállalkozó részére, amelynek mértéke naponta **50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint**.

A Megrendelő 90 napot meghaladó késedelme esetén a Vállalkozó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani és a Megrendelővel szemben meghiúsulási kötbért/kártérítési igényt érvényesíteni.

A fizetendő kártérítés mértéke 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 a nettó **72.800.000,- Ft, azaz hetvenkettőmilliónyolcszázézer forint** összeget. Amennyiben a Felek a fizetendő kártérítés összegében a tételes elszámolás során 15 (tizenöt) munkanapon belül megállapodni nem tudnak, úgy a jelen pontban meghatározott maximum összeg a Vállalkozónak meghiúsulási kötbér címén jár.

A beruházás igazolt bekerülési költsége alatt a távhővezetékek megépítésének igazolt költségei, továbbá a beruházás során felhasznált tárgyi eszközök és anyagok könyv szerinti értéke értendő.

A meghiúsulási kötbér/kártérítés összegébe a késedelmi kötbér jogcímen már megfizetett, vagy fizetendő összeget a Felek belesámítják, azaz megszűnik a késedelmi kötbér jogcímen érvényesíthető fizetési kötelezettség, és az ezen a jogcímen fizetendő vagy már megfizetett kötelezettség belesámít a megfizetendő meghiúsulási kötbér/kár összegébe. A Felek szintén belesámítják a meghiúsulási kötbér/kártérítés címén megfizetendő összegbe a 3.1. pont szerint már megfizetett csatlakozási díj összegét.

A Megrendelő a meghiúsulási kötbér/kártérítés, illetve az elbontási és elszállítási költségek összegét annak meghatározása és a Vállalkozó írásbeli felhívása illetve számlája kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül köteles egy összegben megfizetni, a felhívásban illetve számlában 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 megkötését nem tagadhatja meg.

(iii) A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti munkák, a távhővezetékek üzembe helyezése és az ÁKSZ, a Külön Megállapodás hatályba lépése vagy egyébként a távhőszolgáltatás teljes kapacitáson történő igénybe vétele közötti időszakban a Vállalkozó rendelkezésre állására figyelemmel az Épületet kivitelező fővállalkozó - 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. A távhőszolgáltatást megrendelő fél annak ellenértékét a Vállalkozó külön számlája ellenében köteles megfizetni. A Vállalkozó ezen távhőszolgáltatást nem lakossági, hanem az egyéb felhasználók kedvezmény nélküli listaáras díjszabásán (alapdíj+hődíj) nyújtja majd.

(iv) Amennyiben a Vállalkozó felelősségi körébe tartozó okból kifolyólag nem történik meg a távhővezetékek üzembe helyezése a 2.4. pontban meghatározott határidőig, úgy a Vállalkozó a késedelem minden megkezdett napjára, de legfeljebb 90 napig késedelmi kötbért köteles fizetni a Megrendelő részére, amelynek mértéke naponta **50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint**. A Vállalkozó 90 napot meghaladó késedelme esetén Megrendelő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani és a Vállalkozóval szemben meghiúsulási kötbért érvényesíteni. A meghiúsulási kötbér összege **72.800.000,- Ft, azaz hetvenkettőmillió-nyolcszázézer forint**.

A meghiúsulási 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 meghiúsulási kötbér összegébe. A Vállalkozó köteles a meghiúsulási kötbér összegén felül a 3.1. pont szerint Megrendelő által már megfizetett csatlakozási díj összegét a Megrendelő részére visszafizetni.

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

Megrendelő a késedelmi és a meghiúsulási kötbér összegén felül további kártérítésre és egyéb jogcímen keletkező követelés érvényesítésére nem jogosult.

#### **4. Felek jogai és kötelezettségei**

4.1. A Felek kötelesek a jelen szerződésben foglaltak szerint együttműködni és egymást a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos kérdésekről, információkról kölcsönösen 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 adatszolgáltatása 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 időszakal) megegyező mértékben a szerződésben rögzített teljesítési határidő meghosszabbodik, de a 3.2. (ii) pont szerinti határidő csak közös megegyezéssel, írásban módosítható.

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. Ennek megfelelően köteles a Vállalkozó a módosított megvalósítási ütemtervet is elkészíteni. A Vállalkozó az akadályközlést köteles a jelen szerződésben meghatározott kapcsolattartónak megküldeni e-mailben 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.

A félreértések elkerülése érdekében a 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 vagyonszükséglet 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

jegyzőkönyvben rögzítik. A Felek megállapodnak, hogy jelen pont szerinti felfüggesztés (amennyiben az a Vállalkozó felelősségi körén kívüli okból merült fel) időtartamával (vagyis a kezdő és záró időpontjának jegyzőkönyvezése közötti időszakkal) 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 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 a felelősségi körén 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 Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a Megrendelő cégcsoportjába tartozó egyéb társaságok és/vagy Megrendelő megbízottjai a projekt területén további építési-kivitelezési beruházásokat folytatnak, továbbá a Megrendelő az Épület megvalósítását is magában foglaló fejlesztési ütemet kiszolgáló infrastrukturális beruházásokat fog végrehajtani, amelyek mind időben (ütemezésben), mind pedig fizikailag (munkaterület) érinthetik, illetve kihatással lehetnek a jelen szerződés szerinti vállalkozói feladatok ellátására. A Vállalkozó kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti tevékenységét a tervezett infrastrukturális beruházások kivitelezésére figyelemmel, azokat nem akadályozva, illetve azokkal összehangolt módon, az infrastrukturális beruházások kivitelezésével megbízott kivitelező vállalkozókkal egyeztetett módon szervezi és látja el azzal, hogy a kivitelezési munkák és egyes munkanemek összehangolása és koordinálása Megrendelő feladata és felelőssége.

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

4.10. A Vállalkozó kötelezi magát, 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 (teljesítési segítők) vonatkozásában is előírja.

## **5. Szerződés megszűnése**

5.1. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy egyik Fél sem jogosult jelen szerződéstől elállni, vagy azt rendes felmondás keretében felmondani. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak a szerződés elállás vagy rendes felmondás útján történő megszüntetésének jogáról. Amennyiben valamelyik Fél a jelen szerződést ezt megszegve (jogellenesen) megszünteti, köteles a másik Fél valamennyi költségét és kárát megtéríteni.

5.2. 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. Ebben az esetben az egymással szembeni igények tekintetében a fenti 3.2 (ii) és (iv) pontban foglaltak – ideértve különösen a maximális összeget, amelynek megtérítésére a Megrendelő, illetve a Vállalkozó köteles és a 3.1. pont szerinti csatlakozási díjjal való elszámolást – megfelelően alkalmazandók.

5.3. A szerződés rendkívüli felmondással történő megszűnése esetén a Vállalkozó az alábbiak szerint jogosult a távhővezeték, valamint minden, jelen szerződés keretében beszerelt tárgyak, berendezések, szerelvények elbontására és elszállítására, melynek igazolt költségét a Vállalkozó azonnali hatályú felmondása esetén, a Megrendelő az alábbiak szerint köteles megfizetni: a szükségtelenné váló, Vállalkozó tulajdonát képező, a távhőszolgáltatáshoz szükséges tárgyakat, 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 A Megrendelő tudomásul veszi, hogy amennyiben belép a Vállalkozó munkaterületére, úgy a jogszabályok által kötelezően előírt munka-, tűz- és környezetvédelmi kötelezettségein túlmenően a Vállalkozó speciális munka-, tűz-, környezet-, vagyon-, információ-, titok- és adatvédelmi szabályozásainak előírásait, Integrált Irányítási Rendszer követelményeit a szerződés tárgyának megfelelően magára nézve kötelezőnek fogadja el és maradéktalanul betartja, munkavállalóival és közreműködőivel is maradéktalanul betartatja. A szabályozások vonatkozó előírásainak megismertetését a Vállalkozó jelen szerződésben megbízott kapcsolattartója koordinálja, dokumentálja. A Vállalkozó biztonságvédelmi követelményei a <https://www.budapestikozmuvek.hu/biztonsagvedelmi-kovetelmenyek-szerzodeseinkben> internetes elérhetőségén található.

6.2. A Megrendelő kijelenti és megerősíti, hogy a Vállalkozó által neki átadott bizalmas információkat és üzleti titkokat köteles megőrizni, annak nyilvánosságra hozatalára vagy harmadik személynek történő átadására a Vállalkozó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosult, ide nem értve a Megrendelő kapcsolt vállalkozásait, (potenciális) tulajdonosait, az Ingtatlan/Társasház (potenciális) tulajdonosát/tulajdonosait, tanácsadóit és finanszírozóit. Ezen

információkat a Megrendelő kizárólag jelen szerződés teljesítésére használhatja fel, kizárólag a jelen szerződés hatálya alatt.

## **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**

9.1. A szerződés teljesítését érintő kérdésekben a Felek között az írásos kapcsolattartás e-mail váltás, levelezés, vagy személyes egyeztetések esetén jegyzőkönyvezés útján történik.

9.2. Felek az egymás közötti kommunikációban elfogadják érvényes jognyilatkozatnak a másik félnek az alább megjelölt elektronikus postafiókjára (e-mailben) küldött küldeményeket, az alábbi kivételekkel: a Felek térítvevényes ajánlott postai küldeményben vagy hivatalos elektronikus kapcsolattartásra szolgáló tárhelyen, vagy a kapcsolattartónak történő személyes kézbesítéssel közlik egymással a kötbérfizetési kötelezettségre, a minőségi kifogásra, a póthatáridő biztosítására, valamint a szerződés egyoldalú megszüntetésére vonatkozó jognyilatkozataikat.

9.3. Felek jelen szerződéssel kapcsolatosan egymáshoz intézett értesítései, felszólításai, nyilatkozatai jelen szerződés eltérő rendelkezése hiányában vagy ellenkező írásbeli közlésig akkor tekinthetők teljesítettnek, amennyiben azt a másik félnek az alábbiakban meghatározott értesítési címére, vagy hivatalos elektronikus kapcsolattartásra szolgáló tárhelyére megküldték, vagy az átvételt igazolva személyesen adták át.

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

Minden jelen szerződés hatálya alatt tett nyilatkozatot, jognyilatkozatot az alábbiak szerint kell közölni:

- a) Személyes átadás esetén az átadás-átvétel napján, ha pedig a címzett a személyes átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján.
- b) E-mailben történt megküldés esetén, a megküldést követő munkanapon.
- c) Hivatalos elektronikus kapcsolattartásra szolgáló tárhelyre történő megküldés esetén a letöltési visszaigazolás napján. Amennyiben a letöltésről nem érkezik visszaigazolás, úgy az elküldési visszaigazolásban megjelölt naptól számított 5. (ötödik) munkanapon.
- d) Tértivevényes ajánlott postai küldeményben történt megküldés esetén a tértivevénnyel igazolt átvétel napján. Amennyiben valamely szabályszerűen megcímezett tértivevényes ajánlott postai küldemény „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.

9.4. Felek által megjelölt kapcsolattartók:

A Megrendelő esetében:

Általános szerződéses kérdésekben:

|  
|  
|  
|

Műszaki kérdésekben:

A Vállalkozó esetében:

Általános szerződéses kérdésekben:

Műszaki kérdésekben:

## **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. Felek jogviszonyára – ideértve a szerződés érvényességére, valamint a szerződéses kikötések, nyilatkozatok, megállapodások és kötelezettségek kérdését is – a magyar jog az irányadó. A teljesítéssel összefüggő bármely feladat ellátásának nyelve a magyar nyelv. 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.

Felek a járásbíró hatáskörébe tartozó vitás ügyeik rendezésére kikötik a Vállalkozó székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét.

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 munkanapon belül kötelesek egymást írásban tájékoztatni. A Felek kijelentik, hogy az ilyen változás nem igényli a jelen szerződés módosítását.

10.7. 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 napon belül átad egy 30 napnál nem régebbi nemlegesnek minősülő együttes adóigazolást,
- d) a nemzeti vagyronról 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) képviselőjében 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.

10.8. Az Ingatlan tulajdoni lapjának másolata **3. számú mellékletként** kerül csatolásra.

10.9. Az ÁKSZ és a Külön megállapodás mintája **4.a. és 4.b. sz. mellékletként** kerülnek csatolásra. Figyelemmel a 3.2. pont (ii) alpont szerinti határidőre, a Vállalkozó fenntartja a jogot a mellékletként csatolt mintadokumentumok változtatására azzal, hogy a Vállalkozó egyoldalúan is jogosult a változtatásra, de amennyiben a Vállalkozó által egyoldalúan foganatosított változtatás a 2. számú melléklet szerinti műszaki-gazdasági feltételekben foglaltakhoz képest a Megrendelőre nézve jelentősen hátrányos, úgy a Megrendelő jogszerűen tagadhatja meg az ÁKSZ és a Külön megállapodás megkötését.

10.10. A Megrendelő akként nyilatkozik, hogy a jelenlegi tervei szerint a tulajdonában lévő jövőbeni felhasználási helyek fő funkciója lakóépület célú használatát a távhőszolgáltatás 15 éves ideje alatt ő maga, vagy az általa alapítandó Társasházak fenn kívánják tartani és ezáltal minősül a Tsz. 3. § g) pont ga) alpontja szerinti lakossági felhasználónak. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy amennyiben bármely változás miatt a vonatkozó jogszabályok alapján a továbbiakban nem minősülnek lakossági felhasználónak, úgy nem válnak jogosulttá a szerződés 2. számú melléklete és az ÁKSZ szerinti lakossági felhasználói hatósági áras tarifára, ami az ÁKSZ szükségszerű megszüntetését vonja maga után. Ilyen esetben a Megrendelő vagy a Társasházak és a Távhőszolgáltató egy új árazás megállapítása és egy új közszolgáltatási szerződés megkötése érdekében tárgyalásokat kezdeményeznek. A lakossági felhasználói státusz elvesztéséről történt vállalkozói tudomásszerzéstől számított kilencven (90) napon belüli megegyezés hiányában, ezen határidő eredménytelen elteltét követően a Megrendelő jogosult a jelen szerződésben foglalt jogkövetkezmények érvényesítésére.

10.11. A Megrendelő kijelenti, hogy az Ingatlanon a Vállalkozó beruházásában megépülő távhővezetékek megépítéséhez és az ahhoz kapcsolódó távhőszolgáltatói vezetékjogok

alapításához, gyakorlásához, és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez térítésmentesen hozzájárul, a vezetékJogok alapításával és gyakorlásával kapcsolatban kártérítési, kártalanítási igényrel nem él a Vállalkozóval szemben, a vezetékJogok alapításához, valamint ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat térítésmentesen megadja, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a Vállalkozó vezetékJogait mindaddig térítésmentesen gyakorolja, ameddig a távhővezeték(ek) elbontásra nem kerül(nek). A vezetékJogok 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 átruházza, akkor legkésőbb az átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 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 fentiektől 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.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Helyszínrajz a hőközpont elhelyezéséről
2. számú melléklet: Vállalkozó műszaki-gazdasági feltételekről szóló tájékoztatója másolatban
3. számú melléklet: Az Ingatlan tulajdoni lapjának másolata
4. a. számú melléklet: ÁKSZ minta
4. b. számú melléklet: Külön megállapodás minta

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 példány illet meg.

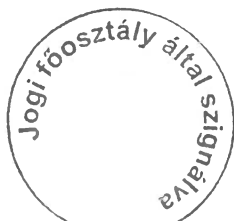
A Felek jelen szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2025. év. <sup>06</sup>...../..... hó. <sup>05</sup>..... nap

Budapest, 2025. év. <sup>05</sup>..... hó. <sup>30</sup>..... nap

**Vállalkozó**  
**3KM Nonprofit Zrt.**  
Balog Róbert  
üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató és  
Hidegné Fehér Krisztina  
gazdasági igazgató

**Megrendelő**  
**B1 Lakás Projekt Kft.**  
Olasz Attila Imre  
ügyvezető







IKTATÓSZÁM: BKM044/4609-3/2025

TÁRGY:

XI. Bogyó utca társasház (B1 épület) távhőellátása

CÍMZETT: B1 Lakás Projekt Ingatlanhasznosító Kft.

Olasz Attila Igazgató

UGYINTÉZŐ:

E-MAIL:

Tisztelt Olasz Attila Igazgató!

Hivatkozással a 2025.05.07-én történt megbeszélésünkre az alábbiakban adjuk meg a **XI. Bogyó utca társasház B1 (HRSZ.: 3384/1)** távhőellátásának biztosításáról szóló műszaki, gazdasági feltételeit szíves megfontolásra. Az ingatlan távhőellátásához szükséges **0,758 MW** hőteljesítményt a Kelenföldi hőellátási körzet kapacitásából biztosítani tudjuk.

**Részletes üzleti feltételeink a következők:****Hőátalakítás nélkül megvalósuló távhőszolgáltatás:**

- **20 000 000 Ft + 27% áfa egyszeri csatlakozási díj megfizetését kérjük,**
- saját lebonyolításban és finanszírozásban, előre egyeztetett nyomvonalon megépítjük a távhő bekötővezeték az épületek falsíkjáig,
- térítésmentesen biztosítjuk a hőfogadóba beépítésre kerülő hőmennyiség-mérőkört és hidraulikai szabályozót, amelyek a társaságunk tulajdonában maradnak,
- **15 éves,** határozott időtartamú megállapodást és Általános Közszolgáltatási Szerződést kötünk,
- a távhőszolgáltatás (bekötővezeték) rendelkezésre állásának legkorábbi időpontja **2026.05.31.**

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

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

A Vállalkozási Szerződés alapján a távhőszolgáltató részéről megvalósításra kerülő távvezetési és hőfogadói beruházások során megépülő hőközpont üzembehelyezését követően a távhőszolgáltatásra vonatkozóan, a megalakuló Társasházzal (társasházi tulajdonosi közösséggel) **határozatlan időtartamú Általános Közszolgáltatási Szerződés és 15 éves** határozott idejű **Megállapodás** kerül megkötésre.

Az Önök számára ajánlott, **hőátalakítás nélküli** távhőszolgáltatási díjaink 0,758 MW lekötött hőteljesítmény figyelembevételével alkalmazott **lakossági célú** fogyasztói kategória esetén az alábbiak szerint alakulnak:

	Díjtételek áfa nélkül	Áfa mértéke	Bruttó, fizetendő díj (áfa-val)
Alapdíj	626 439 Ft/hó	5%	657 761 Ft/hó
Hődíj	2 472 Ft/GJ	5%	2 596 Ft/GJ

Távhőszolgáltatásunk fenti alapdíja a Föv. Kgy. rendelet figyelembevételével alkalmazható 9 917 244 Ft/MW/év díjtétel alapján 0,758 MW teljesítmény lekötés mellett került meghatározásra.

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



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

### **Műszaki tartalom:**

A XI. kerület Bogyó utca HRSZ: 3384/1 terület távhőellátása biztosítható Bartók Béla utcán futó DN125-ös elosztó távhővezeték egy meglévő aknájából. További meglévő két akna között 80 méter 2xDN80-as vasbeton védőcsatornás távhővezeték bontása és helyére 2xDN100-as távhővezeték kiépítése szükséges.

A meglévő aknáról való lecsatlakozást követően 14 méter 2xDN100-as vasbeton védőcsatornás bekötővezeték bontása és annak nyomvonalán 14 méter 2xDN100-as elosztó távhővezeték kiépítése szükséges, mely egy 10 méter 2xDN80-as bekötővezetékkel látja el az első ütem épületét.

A hőközpont kiépítése a Felhasználó finanszírozásában és kivitelezésében valósul meg. Ebben az esetben a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. hőmennyiségmérő-kört és hidraulikai szabályozót biztosítja az épület ellátásának érdekében.

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 fentiekben ismertetett műszaki, gazdasági feltételek kötelezettségvállalást nem jelentenek, kizárólag tájékoztatási célt szolgálnak.**

A távhőellátás fenti műszaki, gazdasági feltételeiről szóló tájékoztatásunk 2025.06.30-ig érvényes.

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

Fentiekkel kapcsolatban kérjük mielőbbi szíves írásos visszajelzésüket.

Budapest, 2025.05.17.

Tisztelettel:

**Hidegné Fehér Krisztina**  
gazdasági igazgató  
Gazdasági igazgatóság  
BKM Nonprofit Zrt.

**Balog Robert**  
üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató  
Üzleti és ügyfélkapcsolati igazgatóság  
BKM Nonprofit Zrt.



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/34832/2025

2025.01.24

Szektor: 61

**BUDAPEST XLKER.**

**Belterület 3384/1 helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

6423

0.00

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159319/2/2021/21.09.09

jogcím: - kiválással történő szétválás

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: B1 LAKÁS PROJEKT INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 1037 BUDAPEST III.KER. Montevideo utca 3/A. 3/34.

**III. RÉSZ**

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 176503/1/2009/09.05.19

- a T-83724 ttsz számú térrajz alapján a 3384 hrsz-ú ingatlan megosztva 3384/1-3 hrsz-ú ingatlanokra.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 55377/3/2022/22.02.07

Településrendezési kötelezettség

jogosult:

név:

cím

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 190096/2/2022/22.11.28

Jelzálogjog 1 640 600 EUR, azaz egymillió-hatszáznegyvenezer-hatszáz EUR erejéig .

III/14. sz. bejegyzés ranghelyén.

utalás: III/14.

jogosult:

név: I

cím

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 190096/2/2022/22.11.28

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/17.

jogosult:

név:

cím

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/34832/2025

2025.01.24

**BUDAPEST XLKER.**

Szektor: 61

**Belterület 3384/1 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

## 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: Tsz.) 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) 2.1.1.1. pontja szerinti, hőátalakítás nélküli távhőszolgáltatást teljesít.

2.2. A távhőellátást a Távhőszolgáltató hőfogadó állomáson biztosítja.

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

2.4. A Távhőszolgáltató a szolgáltatott távhőt az épület ellátása céljából közvetlenül adja át a Felhasználónak.

### 3. A SZOLGÁLTATÁS TELJESÍTÉSI HELYE, MENNYISÉGE ÉS MINŐSÉGE

3.1. A Távhőszolgáltató kötelezettségének teljesítési helye a hőközpontban/hőfogadóban

lévő csatlakozási pont, amely a szolgáltatói és felhasználói berendezések határán beépített elzáró szerelvények Felhasználó felé eső oldala / Elzáró szerelvények hiányában a felhasználási helyet magában foglaló ingatlan (épület, építmény, telek) tulajdoni határa.

3.2. E közszolgáltatási szerződéssel a Távhőszolgáltató arra vállal kötelezettséget, hogy az 5.2. pontban rögzített – az alapdíjszámítás alapját képező – hőtéljesítménnyel áll a Felhasználó rendelkezésére.

3.3. E közszolgáltatási szerződéssel Felhasználó arra vállal kötelezettséget, hogy átveszi a rendelkezésre álló hőtéljesítményből a szükséges mennyiségű hőenergiát, valamint eredeti minőségben visszaadja a keringtetett vizet, és a jelen közszolgáltatási szerződés 5. pontjában rögzített távhőszolgáltatási díjat megfizeti.

3.4. A Távhőszolgáltató a Felhasználó írásbeli kérésének megfelelően, a műszaki lehetőségek határainak figyelembevételével, a távhőmennyiséget a szerződésben meghatározott hőtéljesítmény szerint beállítja, változtatja.

#### **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 Felhasználó vagyonának részei, amelyek üzemeltetése és fenntartása a Felhasználó feladata.

4.2. A Távhőszolgáltató tulajdonát képező hőfogadót magában foglaló helyiség a Felhasználó tulajdona, 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.

4.3. 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 jelenlétében ellenőrizhesse, a hőfogadót 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 hőtéljesítmény-igényét 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 megváltozott távhőigény kielégítéséről a Felhasználónak a Távhőszolgáltatóval előzetesen meg kell állapodnia. A lekötött teljesítmény növekedésénél a növekményre vonatkozóan a Távhőszolgáltató üzletszabályzata (továbbiakban: Üzletszabályzat) szerint kell eljárni.

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

## 5. MÉRÉS, ELSZÁMOLÁS, DÍJFIZETÉS

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

5.2. A távhőszolgáltatás díjai:

A. **Alapdíj**, amely a Felhasználási helyre lekötött legnagyobb hőteljesítmény után naptári évre fizetendő éves díj (Ft/MW/év).

A Felhasználási hely alapdíjszámítás alapját képező teljesítményigénye: ..... **MW**.

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

5.3. A távhőszolgáltatás díját a Felhasználó **egy összegben** fizeti, a jelen szerződés 2. számú mellékletében (ÜSZ 4/B1 számú függelék) foglaltaknak megfelelően.

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. vízvesztés pótlásáról 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 általános közszolgáltatási szerződés 2.2. pontjában megjelölt hőfogadó állomáson 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 munka napon 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 Tszt. 49-51. §-ait és az ezek végrehajtásáról szóló jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

7.1. A jelen általános 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 2. sz. mellékletét képezi) (a továbbiakban: ÜSZ) szabályozzák, amelyek jelen szerződés részét képezik. Az ÜSZ a Távhőszolgáltató weboldalán ([www.budapestikozmuvek.hu](http://www.budapestikozmuvek.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: A távhőszolgáltatási díj számlázásának feltételei
2. számú melléklet: Általános Közszolgáltatási Szerződés – Általános Szerződési Feltételei

### **A [...] SZÁMÚ ÁLTALÁNOS KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS 1. SZ. MELLÉKLETE**

#### **A távhőszolgáltatási díj számlázásának feltételei egyösszegű díjfizetés esetén**

A Távhőszolgáltató a szolgáltatás díjait a mindenkor hatályos jogszabályokban (miniszteri és önkormányzati rendeletek) foglaltaknak megfelelő díjalkalmazási és díjfizetési feltételekkel számlázza.

A távhőszolgáltatás díját a Felhasználó egy összegben fizeti.

Az éves alapidj 1/12-ed részének megfizetése a tárgyhónap első napján esedékes.

A mért hőmennyiség hődíja a tárgyhónapot követően benyújtott számla alapján fizetendő.

Fizetési késedelem esetén a Távhőszolgáltató a Ptk. szerinti mindenkor hatályos késedelmi kamatot külön értesítés nélkül felszámítja.

Budapest, 20 . év [...] hó \_ . nap

Távhőszolgáltató

Felhasználó

## MEGÁLLAPODÁS

(minta)

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(k): ...) mint Távhőszolgáltató (a továbbiakban: „Távhőszolgáltató”)

másrészről a

... **Társasház**

Cím: ...

Adószám: ...

Képviseli (név, tisztség): ...

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 rögzítik, hogy a Távhőszolgáltató (mint vállalkozó) és **B1 Lakás Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3. A. ép. 3. em. 34.; cégjegyzékszám: 01-09-388027; statisztikai számjel: 27195240-6811-113-01.; adószám: 27195240-2-41; rövidített elnevezés: B1 Lakás Projekt Kft.), mint megrendelő, beruházó, - aki egyúttal a Felhasználó társasház alapítója is - (a továbbiakban: **Megrendelő**), között SZE2025000301/000 számon, 2025. év ... hó ... napján vállalkozási szerződés (továbbiakban: **Vállalkozási Szerződés**) jött létre. Megrendelő az ingatlan-nyilvántartásba Budapest XI. kerület belterület 3384/1 hrsz-on felvett, természetben a 1115 Budapest, Bogyó utca 3384/1. szám alatti ingatlanon „**Új 158 lakásos, 4 iroda, 6 üzlet, 5 szállás rendeltetési egységeket tartalmazó lakóépület**” néven (a továbbiakban: **Felhasználási hely**) beruházást valósított meg, melynek része volt a Vállalkozási Szerződés szerinti távhőszolgáltatói beruházás is.

Megrendelő és Távhőszolgáltató a Vállalkozási Szerződésben rögzítették, hogy a Megrendelő a jövőben az épületben a Megrendelő által alapítandó társasház vonatkozásában tartósan és huzamosan igényt kíván formálni a távhőszolgáltatásra a Vállalkozási Szerződés 2. számú mellékletét képező műszaki-gazdasági feltételekben foglalt főbb üzleti feltételekkel, ennek következtében a Távhőszolgáltató jelentős költségű beruházást valósított meg a Vállalkozási Szerződés alapján. Megrendelő megerősítette azon szándékát, hogy a Vállalkozási Szerződés tárgyát alkotó távhővezeték megépítése és üzembe helyezése a társasház távhőszolgáltatása érdekében történik, mivel a társasházat rá kívánják csatlakoztatni a távhővezeték hálózatra, és a társasház hőenergiával történő ellátását távhővel kívánják megoldani.

A Vállalkozási Szerződés tárgyát alkotó távhővezeték megépítését, üzembe helyezését és e munkálatokhoz szükséges tervek elkészítését és engedélyek beszerzését a Távhőszolgáltató (az alább rögzítésre kerülő csatlakozási díjat leszámítva) saját beruházásában, saját forrásból valósította meg, amelyért őt vállalkozói díj és költségtérítés Megrendelő részéről nem illette meg.

A megépített távhővezeték, valamint a Távhőszolgáltató által beépített további berendezések, illetve a Megrendelő részére biztosított, a hőfogadóba beépítésre kerülő hőmennyiség-mérőkörök és hidraulikai szabályzók a Távhőszolgáltató tulajdonát képezik.

A Megrendelő által telepített hőközpont a Felhasználó tulajdonát képezi.

Távhőszolgáltató és Megrendelő a Vállalkozási Szerződésben megállapodtak abban, hogy a Megrendelő köteles 20.000.000,- Ft + ÁFA csatlakozási díjat megfizetni a Vállalkozó részére, melynek maradéktalan megfizetését a Vállalkozó ezúton is elismeri.

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

1.2. A Felek rögzítik, hogy a Felhasználási helyre vonatkozóan a Felhasználó társasház a Felhasználó tulajdonában lévő hőközpontból hőközponti mérés szerinti, hőátalakítás nélkül megvalósuló, épületrészenkénti díjszétosztásra vonatkozó távhőszolgáltatást kíván igénybe venni a Távhőszolgáltatótól.

## **2. Felhasználó kötelezettségvállalása:**

2.1. A Felhasználó kötelezettséget vállal arra, hogy Távhőszolgáltatóval a Felhasználási hely 1.3. pont szerinti távhőellátására vonatkozó ÁKSZ-t legkésőbb jelen megállapodással egyidejűleg megköti.

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

A Felek rögzítik, hogy a fizetendő kártalanítás/kártérítés összege megegyezik a beruházás igazolt bekerülési költségének a felmondási idő lejártá, illetve az ÁKSZ megszűnésének, megszüntetésének időpontja és az ÁKSZ kezdőnapját követő 15 (tizenöt) év közötti időszakra számított időarányos és értékcsökkentett összegével, amelynek pontos összege utólagosan, tételes elszámolás alapján kerül a Felek által kölcsönösen meghatározásra azzal, hogy annak összege nem haladhatja meg a nettó **72.800.000,- Ft, azaz hetvenkettőmillió-nyolcszáz ezer forint** összeget. Amennyiben a Felek a fizetendő kártalanítás/kártérítés összegében a tételes elszámolás során 15 (tizenöt) munkanapon belül megállapodni nem tudnak, úgy a jelen pontban meghatározott maximum összeg bánatpénz/kötbér címén jár.

A kártalanítás összege, illetve bánatpénz esetén a fenti nettó összeg ÁFÁ-val növelten kerül kiszámlázásra.

Tört időszak esetén Távhőszolgáltató arányos összegre jogosult.

A beruházás igazolt bekerülési költsége alatt a távhővezeték megépítésének igazolt költségei, továbbá a beruházás során felhasznált tárgyi eszközök és anyagok könyv szerinti értéke értendő.

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

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

2.4. A Felhasználó akként nyilatkozik, hogy a jelenlegi tervei szerint a tulajdonában lévő Felhasználási hely fő funkció szerint lakóépület célú használatát a távhőszolgáltatás 15 éves ideje alatt fenn kívánja tartani és ezáltal minősül a Tsz. 3. § g) pont ga) alpontja szerinti lakossági felhasználónak. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy amennyiben bármely változás miatt a vonatkozó jogszabályok alapján a továbbiakban nem minősül lakossági felhasználónak, úgy nem válik jogosulttá a Vállalkozási Szerződés 2. számú melléklete és az ÁKSZ szerinti lakossági felhasználói hatósági áras tarifára, ami az ÁKSZ szükségszerű megszüntetését vonja maga után. Ilyen esetben a Felhasználó és a Távhőszolgáltató egy új árazás megállapítása és egy új közszolgáltatási szerződés megkötése érdekében tárgyalásokat kezdeményeznek. A lakossági felhasználói státusz elvesztéséről történt távhőszolgáltatói tudomásszerzéstől számított kilencven (90) napon belüli megegyezés hiányában, ezen határidő eredménytelen elteltét követően a Távhőszolgáltató jogosult a jelen megállapodás 2.2. pontja szerinti jogkövetkezmények érvényesítésére.

### **3. Záró rendelkezések:**

3.1. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy a Távhőszolgáltató olyan közszolgáltató, amely felett Budapest Főváros Önkormányzata 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. Amennyiben a Távhőszolgáltató olyan energiahatékonysági projektet hajt végre a hőellátó rendszeren vagy a felhasználói rendszeren, végponton, amely révén a Felhasználó fogyasztása éves szinten, energia auditor segítségével kimutatható mértékben csökken, akkor az energiahatékonyságról szóló 2015. évi LVII. törvény szerint meghatározott energiahatékonysági kötelezettségi rendszer szerint elszámolható, az energiahatékonysági projektekhez (megtakarításhoz) köthető vagyoni értékű jog a Távhőszolgáltatónál keletkezik meg, azt a Távhőszolgáltató szabadon értékesítheti bármely kötelezett felé.

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

3.4. 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 **1. számú mellékletét** képezi(k).

3.5. A Felhasználó jogosult a jelen megállapodást a társasház mindenkori tulajdonosai részére nyilvánosságra hozni.

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

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

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

Melléklet:

1. számú melléklet: Közgyűlési határozat(ok)

Budapest, 20.... ..

Budapest, 20.... ..

---

**Felhasználó**

... Társasház

...

---

**Távhőszolgáltató**

BKM Nonprofit Zrt.

.....

