

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

Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32; lajstromszáma a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásában: 1221-86; adószám: 19329219-2-41, képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01-10-045316; adószám: 13589288-2-41; rövidített név: Biggeorge Alapkezelő Zrt., képviseli: Szuda János Pál és Szegedi Zoltán igazgatósági tagok együttesen), mint megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**)

(a Vállalkozó és a Megrendelő a továbbiakban együttesen: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között a Megrendelő beruházásában épülő, 230 db lakásból, valamint tárolókból és gépkocsitárolókból álló, körülbelül 28.000 m² bruttó alapterületű épületet (a továbbiakban **Épület**) és a hozzájuk kapcsolódó ki- és behajtókat és belső útkapcsolatokat magában foglaló, az ingatlan-nyilvántartásba Budapest XIII. kerület belterület 25420. hrsz-on felvett, természetben a 1133 Budapest XIII. kerület, Hegedűs Gyula utca 55. szám alatti ingatlanon (továbbiakban: **Ingatlan**) „**Cosmo Residence**” 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 (további részletes adatokat az **1. számú mellékletként** csatolt **műszaki tartalom** rögzíti):

Fűtött légm ³	Lekötött hőteljesítmény	Lakások száma	Az Épület várható átadása
35 700 lm ³	510 kW	230 db	2027.03.15.

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

2. A szerződés tárgya, határidők

2.1. A szerződés tárgya távhővezeték építése, üzembe helyezése és az Épület hőközpontjának megépítése, telepítése, beüzemelése.

A jelen szerződés szerinti szolgáltatások, munkák Felek által előzetesen egyeztetett műszaki tartalma 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. Vállalkozó köteles a műszaki tartalomban rögzített paraméterekkel rendelkező távhővezeték tervezésére, megépítésére és üzembe helyezésére az előre egyeztetett, lehetőség szerint a legrövidebb nyomvonalon, az Épület belső falsíkjáig.

2.2.2. A Vállalkozó köteles a hőellátást biztosító hőközpont 1. számú melléklet szerinti tervezésére, megépítésére, telepítésére és beüzemelésére.

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

2.3. Határidők:

	Távhővezeték építés	Hőközpont építés, telepítés
Munkaterület tervezett átadása	2026.09.01	2026.10.01

A távhőszolgáltatás rendelkezésre állásának időpontja: **2026. december 01.**

Felek vállalják, hogy a Felek által egyeztetett időpontban közösen elvégzik az üzembe helyezést, beüzemelést, melyről a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

A Vállalkozó a rendelkezésre állást csak abban az esetben tudja teljesíteni, amennyiben valamennyi kivitelezéshez szükséges munkaterületet a fentiek szerinti határidőben munkavégzésre alkalmas állapotban megkapja. A Felek a kivitelezés során felmerülő akadályokat azok felmerülésekor írásban dokumentálják.

Megrendelő köteles a munkaterületek tényleges átadása előtt 10 munkanappal értesíteni a Vállalkozót. Megrendelő vállalja, hogy az egyeztetett időpontot írásban megerősíti a Vállalkozó felé. Amennyiben a rendelkezésre állás időpontja a munkaterület tényleges átadásának dátumától számítottan Megrendelő felelősségi körében felmerülő okból későbbi időpontra tolódik, 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 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 rendelkezésre állást (előteljesítést).

Felek kijelentik, hogy a műszaki-gazdasági tájékoztató, valamint jelen szerződés 1. számú melléklete (Műszaki tartalom) Megrendelő adatszolgáltatása alapján készült. Felek megállapodnak abban, hogy Megrendelő kifejezett, erre vonatkozó írásbeli igénybejelentése alapján Felek a hőközponti tervek (Vállalkozó feladata), valamint az épületgépészeti tervek (Megrendelő feladata) elkészítését követően, legkésőbb a hőközponti munkaterület átadás határidejét megelőző 60. naptári napon személyes tervegyeztetést tartanak, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel. A jegyzőkönyv jelen szerződés mellékletét fogja képezni. Amennyiben a jegyzőkönyvben foglalt műszaki paraméterek Felek egybehangzó véleménye alapján jelentős eltérést mutatnak jelen szerződésben foglalt Műszaki tartalomhoz és/vagy a műszaki-gazdasági tájékoztatóhoz képest, abban az esetben azt a Felek szerződésmódosítással kezelik.

2.4. A Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgya magában foglalja az összes olyan munkát és esetleges többletmunkát, amely a szerződés 1. számú mellékletében részletesen meghatározott tárgyának megvalósításához szükséges.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a tervegyeztetéskor rögzítettek jelentősen eltérnek a jelen szerződés mellékletében foglalt műszaki tartalomtól, és a felhasználói igények jövőbeni teljesítése ezen okból kifolyólag a Vállalkozó számára az előzetes egyeztetésekhez képest további költségvonzattal és/vagy munkákkal (pótmunka) jár, akkor a Vállalkozó jogosult a többletköltség Megrendelő részére történő áthárítására, melyet szerződésmódosításban vagy külön megállapodásban rögzítenek.

A Felek rögzítik, hogy ha a fenti tervegyeztetés következtében elvégzésre kerülő munkákon kívül a szerződés 1. számú mellékletében meghatározott tárgyának megvalósításához szükséges munkákon felüli további munkák (pótmunka) merülnek fel, akkor külön megállapodnak azok elvégzése és költségeinek megtérítése tárgyában.

2.5. Felek megállapodnak, hogy a Megrendelő Vállalkozó igénye szerint biztosítja a belépést az Ingatlan területére a rendelkezésre álláshoz, a távhőszolgáltatás nyújtásához szükséges munkálatok elvégzése érdekében.

3. Beruházás költségeinek viselése

3.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát alkotó távhővezeték és hőközpont megépítését ill. telepítését, üzembe helyezését, beüzemelését 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 és telepített távhővezeték és hőközpont a Vállalkozó tulajdonát képezik.

A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a távhővezeték és hőközpont valamennyi része egy összefüggő, a távhővezeték rendszerhez, illetve hőszolgáltatási rendszerhez kapcsolódó eszközök összessége, így jellegét tekintve nem minősül az Ingatlan vonatkozásában a Ptk. rendelkezései szerint sem épületnek, sem az Ingatlan alkotórészének vagy tartozékának. A távhővezeték és hőközpont Ingatlanon való elhelyezése tehát nem keletkeztet sem közös tulajdont az Ingatlan és távhővezeték/hőközpont vonatkozásában, sem pedig a jelen szerződésben kifejezetten rögzített igénybevétel felül jogcímet a Vállalkozónak az Ingatlanra vonatkozóan.

A Felek megállapodnak, hogy a Megrendelő köteles a szerződés hatályba lépését követően kiállított, 30 napos fizetési határidőt tartalmazó számla ellenében, banki átutalás útján **8.000.000,- Ft + ÁFA, azaz nyolcmillió forint + 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 társasház (továbbiakban: **Társasház**) 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 távhővezeték és hőközpont megépítése, ill. telepítése, üzembe helyezése és beüzemelése a Társasház távhőszolgáltatása érdekében történik, mivel a Társasházat rá kívánják csatlakoztatni a távhővezeték hálózatra, és a Társasház hőenergiával történő ellátását távhővel kívánják megoldani.

(ii) A Felek a fentiekre tekintettel méltányosnak és jogosnak ítélik meg, hogy amennyiben **2028.02.01.** napjáig a felhasználási hely vonatkozásában a Vállalkozó (mint távhőszolgáltató) és a Megrendelő által alapítandó Társasház (mint felhasználó) között nem lép hatályba általános közszolgáltatási szerződés (továbbiakban: **ÁKSZ**) és az azt kiegészítő, az ÁKSZ 10 (tíz) éven belüli megszűnése esetén a Társasház által fizetendő kötbér mértékét és feltételeit tartalmazó Külön Megállapodás (a továbbiakban: **Külön Megállapodás**) 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 **43.000.000,- Ft, azaz negyvenhárom millió 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 távhővezeték és hőközpont megépítésének igazolt költségei, továbbá a beruházás során felhasznált tárgyi eszközök és anyagok könyv szerinti értéke értendő.

A Vállalkozó 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, 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.

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 szállítási 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 tulajdonosait/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 Társasház tulajdonosi közösségét szerződéskötési és a társasházi tulajdonosokat/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; és 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 távhővezeték és hőközpont üzembe helyezése, a beüzemelés 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 rendelkezésre állás a 2.3. pontban meghatározott határidőig, úgy a Vállalkozó a késedelem minden megkezdett napjára, de legfeljebb 90 napig késedelemi 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 **100.000.000,- Ft, azaz száz millió 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, megóvásáért 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 időszak) 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 Megrendelőt 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 vagyonsbiztonság megőrzése/kármegelőzés érdekében szükséges. A felfüggesztés időtartama nem haladhatja meg azt a legrövidebb időtartamot, amely a veszélyt előidéző körülmény elhárításához műszaki szempontok figyelembevételével szükséges. A Felek a felfüggesztés megszűnését is jegyzőkönyvben rögzítik. A Felek megállapodnak, hogy jelen pont szerinti felfüggesztés (amennyiben az a Vállalkozó 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,

hogyan 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 segédek) 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 és a hőközpont, 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 elérhetőségen 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 Ingatlan/Társasház (potenciális) tulajdonosát/tulajdonosait, tanácsadóit és finanszírozóit. Ezen információkat a Megrendelő kizárólag jelen szerződés teljesítésére használhatja fel, kizárólag a jelen szerződés hatálya alatt.

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

7. Összeférhetlenség

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 járnak 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 tekinteni:

- 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:

Név:
Cím:
E-mail: :
Telefon:

Műszaki kérdésekben:

Név:
Cím:
E-mail:
Telefon:

A Vállalkozó esetében:

Általános szerződéses kérdésekben:

Név:
Cím:
E-mail:
Telefon

Távvezetési kérdésekben:

Név:
Cím:
E-mail:
Telefon:

Höközponti kérdésekben:

Név:
Cím:
E-mail:
Telefon:

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

e) kötelezettséget vállal arra, hogy az előbbieket 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 hely fő funkciója lakóépület (és kiegészítő jelleggel nem lakás céljára szolgáló helyiségek ilyen értelemben „vegyes”) célú használatát a távhőszolgáltatás 10 éves ideje alatt ő maga, vagy az általa alapítandó Társasház fenn kívánja tartani és ezáltal minősül a Tszt. 3. § g) pont ga) alpontja szerinti lakossági felhasználónak. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy amennyiben bármely változás miatt a vonatkozó jogszabályok alapján a továbbiakban nem minősül lakossági felhasználónak, úgy nem válik 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 Társasház 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 távhővezeték megépítéséhez és az ahhoz kapcsolódó távhőszolgáltatói vezetékjog alapításához, gyakorlásához, és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez térítésmentesen hozzájárul, a vezetékjog alapításával és gyakorlásával kapcsolatban kártérítési, kártalanítási igénnyel nem él a Vállalkozóval szemben, a vezetékjog alapításához, valamint ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat térítésmentesen megadja, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a Vállalkozó vezetékjogát mindaddig térítésmentesen gyakorolja, ameddig a távhővezeték elbontásra nem kerül. A vezetékjog maximális mértéke a műszakilag indokolható szükségességhez igazodik.

10.12. A Megrendelő kijelenti, hogy jelen szerződés időtartama alatt a jövőbeni felhasználási helyet képező ingatlan tulajdonjogát nem ruházza át másra. Amennyiben a Megrendelő a jelen szerződés időtartama alatt a jövőbeni felhasználási hely tulajdonjogát 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 fentiekől eltérően ruházza át másra az Ingatlan tulajdonjogát, az olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, mely megalapozza a Vállalkozó azonnali hatályú felmondási jogát és a kapcsolódó jogkövetkezmények alkalmazását.

10.13. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. számú melléklet: Műszaki tartalom
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.....⁰⁸ hó...¹³ nap

Budapest, 2025. év.....⁰⁸ hó...⁰⁴ nap

Vállalkozó
BKM Nonprofit Zrt.
Balog Róbert
üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató és
Hidegné Fehér Krisztina
gazdasági igazgató

Megrendelő
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
képviseli
Biggeorge Alapkezelő Zrt.,
Szuda János Pál és Szegedi Zoltán
igazgatósági tagok

Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.
1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
Adószám: 19329219-2-41



Műszaki tartalom

A XIII. Hegedűs Gyula utca 55. távhőellátásával kapcsolatos műszaki feltételeket, a Vállalkozó és a Megrendelő feladatait, valamint a szolgáltatási, illetve kivitelezési határokat az alábbi dokumentumban rögzítjük. A Vállalkozó a Hegedűs Gyula utca 55. lakóépületben hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatást és HMV szolgáltatást biztosít.

Alapadatok, információk:

Az épület címe, helyrajzi száma: 1133. Budapest XIII, Hegedűs Gyula utca 55. HRSZ: 25420

A távhőszolgáltatás tervezett bekapcsolási időpontja: 2026.12.01.

Tervezési alapadatok:

Építmény funkció:	társasház
Fűtött légtér:	35 700 lm ³
Épület magassága (talajszinttől a tető födémcsúsjáig):	28 m
A számított maximális HMV térfogatáram ¹ :	4,5 l/s

Vállalkozó a fűtési rendszerhez a távhő átadásához szükséges főköri berendezéseket biztosítja, így a távhő primer/szekunder hőcserélőt; távhő szekunder keringtető szivattyút (a távhő primer/szekunder hőcserélő és az előremenő/visszatérő fűtési vezetéken történő keringtetést látja el).

A fűtési rendszerben a nyomástartás biztosítása a Megrendelő feladata.

A HMV ellátás központi tárolótartállyal, cirkulációs kialakítással tervezett.

Szekunder oldali fűtővíz vízminőségi követelménye: feltöltést és pótvíz utántöltést Megrendelő biztosítja.

Távhővezeték adatai:

A primer távhővezeték épület csatlakozási pontjain a távhővezeték-pár faláttöréseinek kiépítése, és szükség szerint a falátvezetés kiépítése a Megrendelő feladata. Az épület vízszigetelésének biztosítása a Megrendelő feladata (az áttörés és a falátvezetés között), a kiépített átvezetés és a haszoncső közötti vízzárás biztosítása a Vállalkozó feladata. A kiépítendő faláttörés és átvezetés pontos méretét, pozícióját és kivitelezési módját a távhővezetési projektmenedzserrel egyeztetni szükséges.

Az elosztó távhővezeték lecsatlakozást követően az épület felé DN65-ös, 1x erősített szigetelésű, előreszigetelt bekötővezeték építése szükséges.

Hőszolgáltatás alapadatai:

A Vállalkozó az épület központi fűtését és központi használati melegvíz ellátását távhővel szándékozik biztosítani. A hőszolgáltatást biztosító hőközpontot a jelen műszaki mellékletben leírtaknak megfelelően tervezi és létesíti. A Vállalkozó az általa telepítendő berendezés létesítését a Megrendelő – a hőközpont és a hőellátó rendszer tervezése során pontosított műszaki feltételek biztosítására vonatkozó – nyilatkozata birtokában hajtja végre.

¹ 55°C HMV hőmérséklettel

Fűtési rendszer alapadatai:

FŰTÉS	Hőellátási kör száma		1.
	Hőközpont szekunder oldali fűtési körei		Felületfűtés
	Tervezett Hőteljesítmény igény (kW) külső környezeti hőmérséklet függvényében	-13 °C	110
		+9°C	-
		NYÁR	-
	Igényelt szekunder előremenő és visszatérő hőmérséklet (°C/°C) külső környezeti hőmérséklet függvényében	-13 °C	58/38
		+9°C	-
		NYÁR	-
	Szekunder fűtési rendszer hidraulikai ellenállása (kPa)		20
	Szekunder fűtési rendszer víztérfogat (m³)		10
	Szekunder fűtési rendszer megengedett legnagyobb nyomása (bar)		4
	Szekunder fűtési rendszer fűtési körének csatlakozó mérete:		DN50

Használati melegvíz	Hőellátási kör száma	1.
	Az igényelt szolgáltatás fajtája pl. lakások, szállodai szobák, óvodai vizesblokk, konyhaellátása	lakások
	Tervezett HMV teljesítményigény (kW)	400
	Az igényelt HMV hőmérséklet (°C)	55
	Igényelt HMV tároló(k) mérete (db, Liter)	1db, 500
	Lakásszám (db)	230
	Cirkulációs térfogatáram (m ³ /h)	4
	Cirkulációs rendszer és hidraulikai ellenállása (kPa)	50
	HMV és cirkulációs rendszer víztérfogata (tároló nélkül) (m ³)	2
	Megengedett legnagyobb nyomás (bar)	5

Távhő:

Az általános előírások a fotav.budapestikozmuvek.hu honlapon, az Üzletszabályzat 1/A. mellékleteként érhető el, a „Hőfelhasználók műszaki csatlakozási feltételei a BKM Nonprofit Zrt. távhőellátó rendszereihez” dokumentum részletezi.

A tárgyi terület a BKM Nonprofit Zrt. „I-es forróvizes menetrendjéhez” tartozik („Újpesti Hőkörczet”).

Primer fűtővíz hőmérséklete az időjárásnak megfelelően változik, a fűtési időszakban max. 120°C.

BKM Nonprofit Zrt. által biztosított primer fűtési hőmérsékletkülönbség -13°C külső hőmérséklet esetén: 55°C.

Primer előremenő fűtővíz hőmérséklet a fűtési időszakon kívül: 65°C.

A távhő ellátású hőközpont alkalmas az épület méretezési hőigényének kiszolgálására.

Létesítés határai, műszaki feltételek:

Vállalkozó és Megrendelő közötti rendszerelvű kiépítési és szolgáltatási határ:

A Vállalkozó tervezi, létesíti és üzemelteti a távhővel megvalósítandó hőátalakító berendezést. A Vállalkozó által telepített hőfogadó rendszer tervezési és kivitelezési határa a hőközponti helyiség külső falsíkjától maximálisan +0,5 m távolságra kialakított oldható csőcsatlakozás (fűtés, víz, HMV, cirkuláció). Ezen csatlakozó ponttól a szekunder rendszeri hőfogadót összekötő vezetékpár, valamint a HMV- és cirkulációs hálózatra történő csatlakozás kiépítése a Megrendelő feladata. Megrendelő feladata továbbá a szekunder csővezetékek oly módon történő megépítése (akár a hőközpont falához közeli fix ponttal megvalósítva), hogy azok hőtágulása ne okozzon problémát a hőközpont berendezéseiben.

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

A hőközpont és az épület saját hőközpontja közötti rendszer keringtetése, a HMV cirkuláltatása, a fűtési előremenő víz központi hőmérséklet szabályozása a hőközponti technológiához tartozik. A szolgáltatási határon belül az épület hőellátásához szükséges berendezés rendelkezésre állása a Vállalkozó feladata.

Vállalkozó az általa kiépített berendezések vezérlését, üzemi szabályozását az épületfelügyeleti rendszer által adott potenciálmentes kontaktusról kapott jellel összhangban oldja meg.

A hőközpont számára 1x16 A elektromos teljesítmény kerül biztosításra áramszolgáltatói főmérőn keresztül. A főmérő tervezését és engedélyeztetését a Megrendelő biztosítja. A fogyasztásmérést és a hőközpont elektromos betáplálását szintén a Megrendelő biztosítja.

Az épületi rendszer feltöltésére előírt minőségű hőhordozó közeg rendelkezésre állása, az épület fűtési köreinek nem központi hőmérséklet szabályozása, az épületi rendszeren a fűtővíz minimális térfogatáramának biztosítása, a rendszer nyomástartása, a rendszer felső végpontjain légtelenítők elhelyezése a Megrendelő feladata. Az ehhez szükséges készülékeket a Megrendelő a hőközponti helyiség területén kívül létesíti.

Megrendelő biztosítja:

- a hőközpont megtáplálását biztosító primer bekötővezetékek falátvezetések kialakítását a vezeték kiviteli terve alapján. Bekötővezetékek falátvezetések vízszigetelését a bekötővezetékek védőcsövei és az épület falazata között (a védőcsövek és a bekötővezetékek közötti vízszigetelés megoldása a Vállalkozó feladata);
- a -1. pinceszinten található hőközpont helyiséget, 14,65 m² területtel
- a hőközpont a többi épületrésztől fallal lehatárolt, a padlósinten víz elleni szigeteléssel és a falakon körbe min. 10 cm magas vízzáró lábazattal rendelkezik, 10 kN/m²-rel terhelhető padlófelületű (ami biztosítható teherelosztó lemez alkalmazásával is), korábbi építész adatszolgáltatás szerint min. 2,8 m belmagasságú, kb. 10 cm-es vízzáró küszöbvel és min. 2,1 m magasságú, 1,2 m szélességű zárható fémlemez ajtóval rendelkezik,
- a hőközpontban csurgalékvíz elvezetéshez padlóösszefolyót, vagy egy kb. 60x60x80 cm-es zsompot átemelő szivattyú nélkül,
- a HMV ellátáshoz szükséges ivóvíz (hidegvíz) betáp vezeték kiépítését a primer hőközpont határáig,
- a hőközponti helyiség természetes vagy mesterséges szellőzését. A szükséges légcsereszám: 2x-es,
- amennyiben előírás és szükséges, a hőközponti helyiségben a tűzjelző és -oltó rendszert, a biztonsági világítás és menekülési irányfény telepítését,
- az épület fő földelősínjétől a hőközpontig húzódó EPH gerinc (Mkh 1x16 mm²) kiépítését a Vállalkozó által megadott, hőközponton belüli csatlakozási pontig,
- a hőközpont közelében az épület homlokzatán a külső hőmérsékletérzékelő és távfelügyeleti rádióadó számára helyet,
- az épületfelügyeleti rendszer és a hőközpont kommunikációjához szükséges 4 eres árnyékolt kábelt a hőközpont a Vállalkozó által megadott, hőközponton belüli csatlakozási pontig,
- a külső berendezések kábelezéséhez szükséges 2 db védőcső kiépítését a Vállalkozó tervezőjével történő egyeztetést követően;
- a hőközpont berendezéseinek működtetéséhez 1x16 A elektromos teljesítmény csatlakozás ügyintézését és az ehhez tartozó hálózatfejlesztési hozzájárulás megfizetését az Elmű Hálózati Kft. felé,

- a hőközpont elektromos fogyasztásmérésének tervezését és kivitelezését, beleértve a méretlen és mért oldali kábelezést, az utóbbit a Vállalkozó által megadott, hőközponton belüli csatlakozási pontig,
- a hőközpont falsíkján kialakított gépészeti és elektromos falátvezetések tűzvédelmi lezárásait,
- a hőközponton kívüli – az épület fűtését biztosító – hőleadó berendezések kivitelezését, megfelelő működtetését,
- a hőközponton kívüli – az épület melegvíz ellátását biztosító – melegvíz csőrendszert és csapoló helyeket.

A Vállalkozó biztosítja:

- a BKM Nonprofit Zrt. üzemeltetésű hőközpont működtetéséhez szükséges gépészeti berendezések, elektromos kapcsolószekrények, a kábelcsatlakozó szerelvények tervezését és kivitelezését,
- a hőközpont tervezését és kivitelezését,
- a hőközponti helyiség üzemi világítását,
- a hőközponti helyiségben áramvételi hely (csatlakozóaljzat) kiépítését,
- a hőközpontban vízvételi lehetőség (falikút) telepítését,
- fűtési és HMV rendszer csatlakozásának biztosítását falon kívül karimás csatlakozással,
- primer fűtési vezetékpar épületen belüli és kívüli kiépítését,
- hőközponti gépész- és elektromos modulokat,
- a hőközponti hőmennyiségmérőhöz elektromos csatlakozást, illetve BMS távleolvasáshoz szükséges modult.

Üzembe helyezési feltételek biztosítása:

A szerződés 2. fejezet 2.3. pontjában meghatározott üzembe helyezési határidő teljesíthetőségéhez az alábbi feltételek szükségesek a Megrendelő részéről:

- Távfűtési hőközpont esetén a hőhordozó közeggel feltöltött szekunder oldali fűtési hálózathoz való csatlakoztathatósága
- HMV hálózat esetén a HMV ellátáshoz szükséges ivóvíz betáp, HMV és cirkulációs vezeték kiépítése a hőközpontig, valamint ennek beüzemelése.

A Vállalkozó üzemeltetési feladatai:

A Vállalkozó üzemelteti a hőközponti berendezést, valamint a hőátalakításhoz tartozó eszközöket, a hőellátás központi irányító berendezését és a hőellátást biztosító áramszolgáltatói főmérő utáni elektromos hálózati szakaszt. Biztosítja a hőközpont helyi és távoli vezérlését, a központi hőmérséklet szabályozását és a használati melegvíz termelést. A Vállalkozó a tulajdonában lévő berendezésen elvégzi a szükséges karbantartási munkákat és meghibásodás esetén a hibaelhárítást.

A hőközpont működtetéséhez szükséges villamos energia áramszolgáltató felé történő elszámolása Vállalkozó feladata.

A Megrendelő üzemeltetési feladatai:

Megrendelő feladata a hőközponton kívüli fűtési rendszer üzemeltetése, karbantartása, tömörségének biztosítása, a csőhálózat hidraulikai beszabályozása, a csőhálózat hőszigetelése, épületfelügyeleti rendszer üzemeltetése, az épületi rendszer fel- és tántöltéséhez az előírt minőségű fűtővíz biztosítása.

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..



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

Állami kör száma

Előirányzott lakásfajták pl. lakások,
köznevelési, óvodai vízveszélyes blokkok

lakások

IKTATÓSZÁM: BKM044/3800-3/2025

TÁRGY:

XIII. Hegedűs Gyula utca 55. társasház távhőellátása

CÍMZETT: Biggeorge 34. Ing.fejl. Ing.bef. Alap

Előirányzott teljesítmény (kW)

ÜGYINTÉZŐ:

E-MAIL:

Tisztelt

Lakás szám (db)

230

Hivatkozással a 2025. március 03-án Önök által küldött időpont-módosításra, az alábbiakban adjuk meg a **1133 Budapest, Hegedűs Gyula utca 55.** szám alatti társasház távhőszolgáltatására vonatkozó műszaki, gazdasági feltételeket szíves megfontolásra.

Előirányzott rendszer és hidraulikai

50

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a korábban kiadott (BKM044/3800-1/2025) számú műszaki és gazdasági tájékoztató, jelen ajánlatunkkal visszavonásra kerül.

Előirányzott hőközpont rendszer víztérfogata

2

Az ingatlan távhőellátásához szükséges **0,51 MW** hőteljesítményt a Észak-pesti hőellátási körzet kapacitásából biztosítani tudjuk.

Előirányzott hőközpont (MW)

Előirányzott legnagyobb nyomás (bar)

5

Részletes üzleti feltételeink a következők:

Hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatás:

- **8 000 000 Ft + 27% áfa egyszeri csatlakozási díj megfizetését kérjük,**
- saját lebonyolításban és finanszírozásban a legrovidebb, előre egyeztetett nyomvonalon megépítjük a távhő bekötővezetékét az épület falsíkjáig,
- saját lebonyolításban és finanszírozásban megépítjük, majd üzemeltetjük az ingatlant ellátó hőközpontot, amelynek üzemeltetését társaságunk végzi, elektromos áram-felhasználásának díját fizeti,
- **10 éves,** határozott időtartamú megállapodást és Általános Közzolgáltatási Szerződést kötünk,
- a távhőszolgáltatás (bekötővezeték és hőközpont) rendelkezésre állásának legkorábbi időpontja **2027.02.01**

Ebben az esetben tehát a hőközpont a BKM Nonprofit ZRT. 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 Közzolgáltatási Szerződés és 10 éves** határozott idejű **Megállapodás** kerül megkötésre.



Az Önök számára ajánlott, **hőátalakításos** távhőszolgáltatási díjaink 35 700 lm³ fűtött légtérfogat figyelembevételével alkalmazott **lakossági célú** fogyasztói kategória esetén az alábbiak szerint alakulnak:

	Díjtételek áfa nélkül	Áfa mértéke	Bruttó, fizetendő díj (áfa-val)
Együttes alapdíj	1 154 181 Ft/hó	5%	1 211 890 Ft/hó
Hődíj	2 472 Ft/GJ	5%	2 596 Ft/GJ

Távhőszolgáltatásunk fenti alapdíja a Főv. Kgy. rendelet figyelembevételével alkalmazható 387,96 Ft/lm³/év díjtétel alapján 35 700 légm³ figyelembevételével került meghatározásra.

A szolgáltatási díj tartalmazza:

- Albetétekre bontott számlázás, kintlévőség-kezelés
- Primer oldali berendezések és eszközök beruházási költsége
- Üzemeltetési, javítási és karbantartási költség
- Hatósági felülvizsgálatok költsége (pl. szabványossági vizsgálatok stb.)

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

Műszaki tartalom:

A XIII. kerület Hegedűs Gyula utca 55. szám alatt épülő társasház hőellátása a közelben lévő 43-2-3330 számú aknáról történő lecsatlakozással lehetséges. A lecsatlakozástól **15 méter** DN65-ös bekötővezeték párt kell kiépíteni, illetve a hozzá tartozó szerelvényeket kell beszerezni. A bekötővezeték pár típusai: **2 méter** hagyományos és **13 méter** flexibilis.

A fenti árak tartalmazzák a hőközpont tervezését, a hőközponti modulok (1 darab primer PM4, egy darab fűtési FM2, egy darab használati melegvíz (MM5) 500 literes tárolóval és egy elektromos modul) anyagköltségét és installációját, a távfelügyelet létesítését, a hőmennyiségmérő-kör, illetve a hidraulikai szabályozó költségét, valamint az elektromos mérőhely és a hőközpont elektromos ellátásának kiépítését.

A fenti árak nem tartalmazzák a hőközpont számára kijelölt helyiségben esetlegesen szükséges építészeti átalakítások, szakipari munkák, vízellátás-csatornázás és a szekunder rendszer kiépítésének a költségeit.

Hőátalakítás nélkül megvalósuló távhőszolgáltatás:

- **5 000 000 Ft + 27% áfa egyszeri csatlakozási díj megfizetését kérjük,**
- saját lebonyolításban és finanszírozásban, előre egyeztetett nyomvonalon megépítjük a távhő bekötővezetékét az épületek falsíkjáig,
- térítésmentesen biztosítjuk a hőfogadóba beépítésre kerülő hőmennyiség-mérőkört és hidraulikai szabályozót, amelyek a társaságunk tulajdonában maradnak,
- **10 éves,** határozott időtartamú megállapodást és Általános Közszolgáltatási Szerződést kötünk,
- a távhőszolgáltatás (bekötővezeték és hőközpont) rendelkezésre állásának legkorábbi időpontja **2027.02.01**

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 10 éves** határozott idejű **Megállapodás** kerül megkötésre.

Az Önök számára ajánlott, **hőátalakítás nélküli** távhőszolgáltatási díjaink 0,51 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	421 483 Ft/hó	5%	442 557 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 0,51 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.

Műszaki tartalom:

A XIII. kerület Hegedüs Gyula utca 55. szám alatt épülő társasház hőellátása a közelben lévő 43-2-3330 számú aknáról történő lecsatlakozással lehetséges. A lecsatlakozástól **15 méter** DN65-ös bekötővezeték párt kell kiépíteni, illetve a hozzá tartozó szerelvényeket kell beszerezni. A bekötővezeték pár típusai: **2 méter** hagyományos és **13 méter** flexibilis.

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 2025.04.15-ig érvényes.

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

Fentiekkel kapcsolatban kérjük mielőbbi szíves írásos visszajelzésüket.

Budapest, 2025.03.06.

Tisztelettel:

Hidegné Fehér Krisztina
gazdasági igazgató
Gazdasági igazgatóság
BKM Nonprofit Zrt.

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





Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/25006/2025

2025.01.27

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor: 40

Belterület 25420 helyrajzi szám

1133 BUDAPEST XIII.KER. Hegedűs Gyula utca 55. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 3475 (m2) törölő határozat:
 Földrészlet területe változás előtt: 3474 (m2) törölő határozat:3597/1/2003/03.07.30
 Földrészlet területe változás előtt: 3474 (m2) törölő határozat:383271/2/2022/22.08.09

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett üzem, udvar	0	3934	0.00

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 61874/1/2007/07.08.01
 bejegyző határozat, érkezési idő: 158335/1993/1993.06.21
 törölő határozat: 61874/1/2007/07.08.01
 jogcím: jogutódlás
 jogállás: tulajdonos
 név: K.B.B.K. KERESKEDELMI ÉS ÜGYNÖKI KFT.
 cím: 1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 11.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 356061/2/2022/22.02.25
 bejegyző határozat, érkezési idő: 61874/1/2007/07.08.01
 törölő határozat: 356061/2/2022/22.02.25
 jogcím: jogutódlás 158335/1993/1993.06.21
 utalás: II /6.
 jogállás: tulajdonos
 név: K&B&B&K KERESKEDELMI ÉS ÜGYNÖKI KFT.
 cím: 1133 BUDAPEST XIII.KER. Hegedűs Gyula utca 52

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 383271/2/2022/22.08.09
 bejegyző határozat, érkezési idő: 356061/2/2022/22.02.25
 törölő határozat: 383271/2/2022/22.08.09
 jogcím: vétel
 jogállás: tulajdonos
 név: BIGGEORGE 34. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
 cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Lajos utca 28-32.

4. tulajdoni hányad: 3474/3934
 bejegyző határozat, érkezési idő: 383271/2/2022/22.08.09
 jogcím: vétel 356061/2/2022/22.02.25
 jogcím: telekalakítás
 utalás: II /8.
 jogállás: tulajdonos
 név: BIGGEORGE 34. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
 cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Lajos utca 28-32.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/25006/2025

2025.01.27

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor: 40

Belterület 25420 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

~~10.~~ tulajdoni hányad: 460/3934 törölő határozat: 316641/1/2023/22.12.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 383271/2/2022/22.08.09
törölő határozat: 316641/1/2023/22.12.06
jogcím: 1991.évi XXXIII.tv.33.§ /2/bek. 236247/1/1999/99.09.09, 277140/2000.1999.10.07.
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.

11. tulajdoni hányad: 460/3934
bejegyző határozat, érkezési idő: 316641/1/2023/22.12.06
jogcím: vétel
utalás: II /10.
jogállás: tulajdonos
név: BIGGEORGE 34. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Lajos utca 28-32.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 209113/2/2011/11.02.22
VezetékJog
26 m2 területre, VMB-193/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 224571/2/2011/11.06.30
VezetékJog
8 m2 területre, VMB-194/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

~~3.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 301551/2/2022/22.01.05
törölő határozat: 356061/2/2022/22.02.25
Vételi jog 2022.02.28-ig
jogosult:
név: B-TEN INGATLANFEJLESZTŐ KFT.
cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Lajos utca 28-32.

~~4.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 301551/2/2022/22.01.05
törölő határozat: 356061/2/2022/22.02.25
Elidegenítési és terhelési tilalom a vételi jog biztosítására .
utalás: III/3.
jogosult:
név: B-TEN INGATLANFEJLESZTŐ KFT.
cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Lajos utca 28-32.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/25006/2025

2025.01.27

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor: 40

Belterület 25420 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 850107/2/2022/22.06.27

törölő határozat: 850107/7/2022/22.06.30

Telekalakítási eljárás megindítása

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 383271/2/2022/22.08.09

- a T-91172 számú záradékolt változási vázrajz alapján a Budapest XIII. kerület belterület, 25420, 25423/2 és 25423/14 helyrajzi számú ingatlanokat egyesítettem a Budapest XIII. kerület belterület, 25420 helyrajzi számú ingatlan alá.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 323959/1/2023/23.03.07

településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.

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.

TULAJDONILAP VÉGE



ÁLTALÁNOS KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS (MINTA)

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) 2.1.1.2. pontja szerinti, hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatást teljesít.

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

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

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

...

... célú

táv hőszolgáltatást teljesít.

2.5. A használati melegvíz előállításához szükséges hálózati hidegvizet

...

bocsátja rendelkezésre.

3. A SZOLGÁLTATÁS TELJESÍTÉSI HELYE, MENNYISÉGE ÉS MINŐSÉGE

3.1. A Távhőszolgáltató kötelezettségének teljesítési helye az épület

...

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

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

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

4. ÜZEMELTETÉSI ÉS FENNTARTÁSI KÖTELEZETTSÉGEK

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

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

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

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

4.5. Felhasználó az épületen olyan építészeti, vagy épületgépészeti átalakítást végez, amely a jelen szerződés 5.2. pontjában rögzített légtér fogatot megváltoztatja, azt köteles a Távhőszolgáltatónak előzetesen írásban bejelenteni. Ebben az esetben a Felhasználó saját

költségén, arra jogosult tervezővel az átalakításról - az épületrészben a távhőellátás kialakításáról, ill. annak megszüntetéséről - tervet köteles készíttetni és azt a Távhőszolgáltatónak benyújtani. Figyelembe kell venni az ellátó távhőrendszerre érvényes csatlakozási előírásokat és az épületet kiszolgáló hőközpont műszaki adottságait.

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

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

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

5. MÉRÉS, ELSZÁMOLÁS, DÍJFIZETÉS

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

5.2. A távhőszolgáltatás díjai:

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

A Felhasználási hely alapdíjszámítás alapját képező légtér fogata: légm³

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. A SZERZŐDÉSSZEGÉS ÉS KÖVETKEZMÉNYEI

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

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

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

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

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

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

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

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

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

Budapest, 20.... év hó nap

.....

Mellékletek:

1. számú melléklet: Üzemviteli megállapodás
2. számú melléklet: A távhőszolgáltatási díj számlázásának feltételei
3. számú melléklet: Általános Közszolgáltatási Szerződés – Általános Szerződési Feltételei

MINVITA

A távhőszolgáltatási díj számlázásának feltételei

I. rész

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

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

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

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

Budapest, 20.... év hó nap

.....
Távhőszolgáltató

.....
Felhasználó

MEGÁLLAPODÁS

(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 **Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32; lajstromszáma a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásában: 1221-86; adószám: 19329219-2-41, képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01-10-045316; adószám: 13589288-2-41; rövidített név: Biggeorge Alapkezelő Zrt.) mint megrendelő, beruházó, - aki egyúttal a Felhasználó társasház alapítója is - (a továbbiakban: **Megrendelő**), között SZE00... számon, 2025. ... év ... hó ... napján vállalkozási szerződés (továbbiakban: **Vállalkozási Szerződés**) jött létre. Megrendelő az ingatlan-nyilvántartásba Budapest XIII. kerület belterület 25420. hrsz-on felvett, természetben a 1133 Budapest XIII. kerület, Hegedűs Gyula utca 55. szám alatti ingatlanon „**Cosmo Residence**” 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 és hőközpont megépítése, ill. telepítése, üzembe helyezése és beüzemelése a társasház távhőszolgáltatása érdekében történik, mivel a társasházat rá kívánják csatlakoztatni a távhővezeték hálózatra, és a társasház hőenergiával történő ellátását távhővel kívánják megoldani.

A Vállalkozási Szerződés tárgyát alkotó távhővezeték és hőközpont megépítését, ill. telepítését, üzembe helyezését és beüzemelését 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 és telepített távhővezeték és hőközpont a Vállalkozó tulajdonát képezik.

Távhőszolgáltató és Megrendelő a Vállalkozási Szerződésben megállapodtak abban, hogy a Megrendelő köteles 8.000.000,- Ft + ÁFA csatlakozási díjat megfizetni a Vállalkozó részére, melynek maradéktalan megfizetését a Vállalkozó ezúton is elismeri.

1.2. 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 és hőközpont saját költségén történő kiépítését, telepítését, hogy a Felhasználó társasház legalább 10 (tíz) év időtartamra igénybe veszi a távhőszolgáltatást (általános közszolgáltatási szerződés - a továbbiakban: **ÁKSZ** keretében).

1.3. A Felek rögzítik, hogy a Felhasználási helyre vonatkozóan a Felhasználó társasház a Távhőszolgáltató tulajdonában lévő hőközpontból hőközponti mérés szerinti, hőátalakítással 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 10 (tíz) 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 10 (tíz) 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 **43.000.000,- Ft, azaz negyvenhárom millió 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) összegem 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 (és kiegészítő jelleggel nem lakás céljára szolgáló helyiségek ilyen értelemben „vegyes”) célú használatát a távhőszolgáltatás 10 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 képviselői 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.

.....