

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

cégnév: **BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezés: BKM Nonprofit Zrt.)**
székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
cégjegyzékszám: 01-10-042582
adószám: 10941362-2-44
Képviseli(k): Mártha Imre vezérigazgató
mint Üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**),

másrészről a

cégnév: **BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Korlátolt Felelősségű Társaság**
székhely: 1203 Budapest, Csepeli átjáró 1-3.
nyilvántartási szám: 01-09-699429
adószám: 12705616-2-43
képviseli: Pap Zoltán ügyvezető
mint Megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**)

(az Üzemeltető és a Megrendelő a továbbiakban együttesen: **„Felek”**, külön-külön: **„Fél”**)
között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Üzemeltető kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által a BUDAPEST XV. KER., belterület 91158/17 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1158 BUDAPEST XV.KER. Késmárk utca 2-4. szám alatt található 13449 m² területű ingatlan. Jelen üzemeltetési szerződés tárgya az ingatlan 1409 m² területű része (a továbbiakban: Ingatlan).

A Felek határozatlan időre bérleti szerződést (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) kötnek az Ingatlan alábbi helyiségeire, területeire:

- 441 m² alapterületű üzemépületre,
 - 28 m² alapterületű raktár helyiségre,
 - 20 m² alapterületű parkoló1-re (2 db autó),
 - 80 m² alapterületű parkoló2-re (6 db autó),
 - 408 m² alapterületű parkoló3-ra (13 db autó),
 - 252 m² alapterületű parkoló4-re (7 db emelőkosaras autó),
 - 180 m² alapterületű parkoló5-re (5 db emelőkosaras autó)
- (továbbiakban: együtt: Bérlemény).

A Bérleti Szerződéssel egyidejűleg, annak 1.3. pontja alapján a Felek a Bérlemény üzemeltetési feladatainak ellátására üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötnek az alábbi feltételekkel, melyben rögzítik az ellátandó feladatokat és a megjelölt szolgáltatásokat.

1. A Szerződés tárgya

1.1 A Szerződés feltételeinek és kikötéseinek megfelelően Üzemeltető a Szerződésben meghatározott szolgáltatásokat és feladatokat látja el Megrendelő részére az Ingatlan üzemeltetésével összefüggésben.

1.2 Üzemeltető kijelenti, hogy az Ingatlant, annak helyszínét, környezetét és az Ingatlanra megkötött Bérleti szerződést, valamint valamennyi, a jelen szerződés biztonságos, szakszerű és eredményes teljesítéséhez szükséges adatot, terveket és információt ismer. Üzemeltető úgy nyilatkozik, hogy jelen szerződésben írtak alapján őt terhelő kötelezettségek teljesítését az előbbi adatok és információk ismeretében vállalja, a feladatai ellátásához szükséges teljeskörű tájékoztatást megkapta.

2. A Szerződés hatálya

2.1 A Szerződés hatálybalépésének feltétele a Szerződés 1.2 pontjában megjelölt bérleti szerződés megkötése és hatályba lépése.

2.2 A Szerződés időbeli hatálya a Bérleti Szerződés időtartamára szól.

3. Kijelentések és szavatosságvállalások

3.1. 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 szerződés teljesítését akadályozná,
- b) a jelen szerződés teljesítésére műszakilag, gazdaságilag- és pénzügyileg alkalmas, továbbá rendelkezik a szükséges hozzájárulásokkal, jogosultságokkal és engedélyekkel,
- c) szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisában, vagy az Üzemeltető 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 az Üzemeltető előtt megismerhetővé teszi,

- f) képviselőjében a jelen szerződést arra jogosult és kellően felhatalmazott személy(ek) írja(irják) alá.
- 3.2. Az Üzemeltető 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 az Üzemeltető írásbeli felszólítását követő 5 (öt) napon belül, úgy az Üzemeltető jogosult választása szerint jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani [ide nem értve az a) pont szerinti csődeljárás esetét]. A Megrendelő ilyen esetben köteles az Üzemeltető kárait és költségeit megtéríteni.

4. Felek jogai és kötelezettségei

- 4.1 Üzemeltető kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott feladatai teljesítéséhez megfelelő szakértelemmel és megfelelő munkavállalói, illetve alvállalkozói háttérrel rendelkezik.
- 4.2 A Megrendelő megrendeli az Üzemeltetőtől az Ingatlan és az ahhoz tartozó telekhatáron kívüli területek üzemeltetését. Az üzemeltetés megszervezését és az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátását az Üzemeltető vállalja.
- 4.3 Az Üzemeltető a Megrendelő legjobb érdekének szem előtt tartásával, gondos, célravezető, szakszerű módon teljesíti a Szerződés szerinti szolgáltatásokat és tesz eleget kötelezettségeinek. Az Üzemeltető az általában elvárható magas színvonalon működteti az ingatlant, ennek keretében javító-karbantartó, őrzési, takarítási, ellenőrzési, kármegelőzési és kárenyhítési, valamint egyéb szolgáltatási feladatokat teljesít, melyet a Felek az alábbiakban részleteznek:
- a) Az épületgépészeti rendszer üzemeltetése és karbantartása, a közszolgáltatási szerződések megkötése, központi fűtő berendezések, valamint klíma berendezések üzemeltetése, karbantartása, 24 órás diszpécserszolgálat, ügyelet;
 - b) Központi villamos berendezések, elosztók üzemeltetése és karbantartása (elosztók és kapcsoló berendezések, izzók cseréje, biztonsági világítás, az áramszolgáltatás kisebb zavarainak (rövidzárlat, biztosíték csere stb.) elhárítása stb.), klímatechnika, központi épületgépészet, villamoshálózat, vagyonvédelmi biztonságtechnikai berendezések karbantartása;
 - c) Területek takarítása:
 - ca) öltöző, iroda és egyéb, nem üzemi helyiségek takarítása (kivéve raktár és műhely),
 - cb) a mosdók tisztán tartása, takarítása, a szükséges felszerelések pótlása (egészségügyi papír, kéztörölő, folyékony szappan) naponta egyszer,
 - d) Központi szeméttárolás és - szállítás, mely magába foglalja a bérlemény működésével kapcsolatban keletkező kommunális hulladék napi egyszeri gyűjtőhelyekre történő szállítását;
 - e) Portaszolgálat (1 fő portás-biztonsági őr), 12 órás biztonsági szolgálat ellátásával;
 - f) Kártevő mentesítés évente két alkalommal;
 - g) Víz- és csatornarendszer üzemeltetése, karbantartása épületen belül, duguláselhárítás;

- h) Víz- és csatornarendszer üzemeltetése, karbantartása épületen kívül és telken belül, duguláselhárítás, eresz csatorna karbantartás;
- i) Síkosságmentesítés a gyalogos megközelítéshez szükséges útvonalakon;
- j) Térvilágítás;
- k) Beléptető rendszer működtetése.

Üzemeltető ezen feladatok ellátása érdekében alvállalkozók közreműködését is igénybe veheti.

4.4 A Megrendelő köteles:

- a) folyamatosan és kellő időn belül tájékoztatást nyújtani Üzemeltetőnek minden olyan tényről és körülményről, amely a Szerződés teljesítéséhez szükséges,
- b) megtenni mindazon nyilatkozatokat (ideértve a szabályszerű meghatalmazás kiadását is), melyek a Szerződés teljesítése során a Megrendelő érdekében és képviselőjében történő ügyintézéshez szükségesek, valamint
- c) a 3.1. pontban meghatározott üzemeltetési díj határidőben és maradéktalanul történő megfizetése Üzemeltető részére.

4.5 A karbantartási, javítási munkák elvégzésének konkrét időpontját Megrendelő és Üzemeltető szükség szerint egyeztetik. Váratlan meghibásodás esetén Üzemeltető a Megrendelő telefonon, vagy e-mailen megtett bejelentésétől számított 24 órán belül a hiba elhárításáról tájékoztatja a szakági karbantartót, illetve a hiba elhárítására a szükséges intézkedéseket mihamarabb megteszi és arról az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül gondoskodik. Havária eseménynél, azonnali elhárítást igénylő hibánál és munkaidőn kívül (15 és 07 óra között) és munkaszüneti napokon (0-24 órában) a hibabejelentésre az alábbi elérhetőségeken van lehetőség:
telefonszám:

Megrendelő hibabejelentésre jogosult kapcsolattartója:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail: _____

vagy

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

4.6 Megrendelő köteles haladéktalanul tájékoztatni Üzemeltetőt, Megrendelő cégjegyzésében, címében, bankszámla számában, adószámában stb. bekövetkezett változásról. Bármely Fél megváltoztathatja kapcsolattartó címét a másik Félnek küldött értesítés mellett. A kapcsolattartó cím megváltozása az értesítéstől számított öt (5) munkanap elteltével válik hatályossá. Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti változások Szerződésmódosításnak nem minősülnek.

4.7 Felek kötelesek a jelen Szerződéssel kapcsolatos, illetve a Szerződés érvényessége alatt tudomásukra jutott, nyilvánosságra még nem hozott, a Felek gazdasági tevékenységével

kapcsolatos bármilyen információt üzleti titokként bizalmasan kezelni. Az adott fél a fentiekben említett információkat harmadik félnek csak az információ jogosult előzetes írásbeli engedélye alapján adhat át, illetve hozhat nyilvánosságra, kivéve a törvényi előírások szerinti hatósági adatszolgáltatásokat.

- 4.8 Felek tudomásul veszik, hogy a Üzemeltető kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő közszolgáltató, Megrendelő szintén kizárólagos önkormányzati érdekeltégű közszolgáltató lesz 2025. januárjától, ezért az általuk kötött szerződések, megállapodások vonatkozásában speciális nyilvánosságra-hozatali kötelezettség terheli mindkét felet, így a jelen szerződés adatait – ha annak jogszabályi feltételei fennállnak – kötelesek és jogosultak nyilvánosságra hozni, vagy azt valamely hatóságnak átadni, kiszolgáltatni.

5. Üzemeltetési díj:

- 5.1 Megrendelő az Üzemeltető üzemeltetési feladatai ellenértékéért az alábbi fix üzemeltetési díjat köteles megfizetni:

1409 m² nagyságú bérleményre vonatkozóan 760 996,- Ft/hó + Áfa (azaz hétszázhatvanezer-kilencszázkilencvenhat forint+áfa).

- 5.2 Felek megállapodnak, hogy Üzemeltető az üzemeltetési díjat évente, egyoldalúan, adott év január 1-jei hatállyal a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével jogosult módosítani, a Megrendelő előzetes értesítését követően. A díjak inflációs emelésének első dátuma 2026. január 1.

- 5.3 Megrendelő az üzemeltetési díjat az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. törvény 58. § (1) a) pontja alapján havonta előre számlázza, az aktuális hónap 08. napjáig. Megrendelő a számla összegét banki átutalással köteles megfizetni, a számla kiállítási dátumát követő 30. naptári napig. Késedelmes teljesítés esetén Megrendelő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.

- 5.4 Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan üzemeltetésének díja az ingatlan működtetésével, fenntartásával, karbantartásával és üzemeltetésével kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget tartalmazza.

6. Közüzemi költségek

Az üzemeltetési díj nem foglalja magába a közüzemi költségeket (így elektromos áram, víz- és csatornadíj, kommunális szemétszállítás), amelyet Megrendelő az Üzemeltető által kiállított és megküldött számla alapján havonta utólag a számla kézhezvételét követő 30 napos fizetési határidővel köteles megfizetni az Üzemeltető részére. Felek rögzítik, hogy a Megrendelő fogyasztását külön mérőóra rögzíti, amely mérőóra fogyasztását Üzemeltető jogosult havonta leolvasni.

7. A Szerződés megszűnése, módosítása

- 7.1 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést bármelyik Fél indoklás nélkül, írásban felmondhatja. Ebben az esetben a Felek 60 napos felmondási határidőben állapodnak meg.

7.2 A Megrendelő jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha:

- a) az Üzemeltető bármely, az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatát írásbeli felszólítás ellenére az általában elvárható határidőben és gondossággal nem teljesíti;
- b) az Üzemeltető a karbantartási, javítási munkálatokat nem kezdi meg, és nem hárítja el az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül a jelen szerződésben foglaltak szerint.

7.3 Üzemeltető jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Megrendelő az üzemeltetési díjat a jelen szerződésben foglalt fizetési határidőre nem fizeti meg, és Megrendelő a teljesítésre történő felszólítást követően a felszólításban foglalt határidőig sem tesz eleget fizetési kötelezettségének.

7.4 Üzemeltető nem felel azért, ha a meghibásodás vagy üzemszünet szavatossági hibának minősül vagy közműszolgáltatónál felmerülő hiba miatt következik be. Ez esetben is köteles a hibák, illetve károk elhárítása érdekében haladéktalanul intézkedni.

7.5 Az Üzemeltető jogosult a jelen szerződést 60 napos felmondási idővel egyoldalúan felmondani, amennyiben a Megrendelő a jelen szerződésben foglalt kötelezettségét az erre irányuló felszólítást követően sem teljesíti, a felszólításban megjelölt póthatáridőig.

7.6 Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés minden külön jogcselekmény nélkül megszűnik, amennyiben a Felek között megkötött Bérleti Szerződés bármely okból megszűnik. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen Szerződés bármely okból megszűnik, ezzel egyidejűleg a Felek között létrejött Bérleti Szerződés is megszűnik minden külön jogcselekmény nélkül.

7.7 A Szerződés megszűnésének napján Felek kötelesek elszámolni egymással a jogviszonnyal összefüggő egyéb díjak és költségek (így különösen az Üzemeltetési díj, a közüzemi díjak és energiaköltségek stb.) vonatkozásában, mely elszámolás kiterjed különösen Felek egymással szemben fennálló valamennyi esedékes vagy lejárt követelésére.

7.8 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés módosításaihoz vagy kiegészítéseikhez - hacsak a jelen Szerződés másként nem rendelkezik - a Felek írásbeli megállapodása szükséges.

8. Kapcsolattartás

8.1 A 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 megküldték, vagy az átvételt igazolva személyesen adták át: személyes átadás esetén az átadás napján, e-mailben történt megküldés esetén az átvételi visszaigazolásán szereplő időpontban, tértivevényes ajánlott levélben történt megküldés esetén a tértivevénnyel igazolt átvétel napján:

Az Üzemeltető esetében:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

A Megrendelő esetében:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

vagy

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

- 8.2 Felek kijelentik, hogy a kapcsolattartók személyes adatait a szerződésből fakadó kötelezettségek gördülékeny biztosítása, a zavartalan és gyors kapcsolatfelvétel és kommunikáció érdekében, a szerződéskötés jogalapján adták meg. A szerződés teljesítése során a Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Európai Unió általános adatvédelmi rendeletének (GDPR) megfelelően kezelik a tudomásukra jutott személyes adatokat, azokat csak a szerződés teljesüléséhez szükséges, a teljesítésigazolás mértékéig és a jogszabályi kötelezettség teljesítéséig tárolják, valamint tudomásul veszik, hogy a személyes adatok tekintetében az érintett fél kérésére az adatot utólag törlik. Felek vállalják, hogy a személyes adatok kezelése során az érintett személyek esetén az esetleges adatkezelési incidenst a tudomásszerzést követő 24 órán belül igazolható módon a másik Fél tudomására hozzák.
- 8.3 Amennyiben valamely szabályszerűen megcímezett tértivevényes ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, akkor az eredménytelen kézbesítéstől számított 5. (ötödik) munkanapon, ha a címzett „ismeretlen” vagy „elköltözött”, akkor az eredménytelen kézbesítés napján, ha pedig a címzett a személyes átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján kézbesítettnek tekintendő.
- 8.4 A Felek a postai úton megküldött küldeményeket egyidejűleg másolatban a másik fél jelen Szerződésben meghatározott kapcsolattartó e-mail címére is kötelesek megküldeni.

9. Összeférhetlenség

A Megrendelő kijelenti, hogy szerződéses feladatai ellátásához az Üzemeltető munkavállalóját munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében nem alkalmazza. A Megrendelő kijelenti továbbá, hogy a társaság az Üzemeltető munkavállalójának érdekeltiségébe nem tartozik és nincs olyan vezető tisztségviselője, amely az Üzemeltető munkavállalója. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy ezen rendelkezések megsértése jelen szerződés azonnali hatályú felmondásával járhat.

10. Korrupcióellenes klauzula

- 10.1 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 jelen szerződés megkötése és teljesítése során ezeknek megfelelően járnak el.
- 10.2 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.
- 10.3 A jelen pontban foglalt rendelkezések megsértése esetén az Üzemeltető választása szerint jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani vagy attól elállni és alkalmazhatja a jelen Szerződés szerinti jogkövetkezményeket.

11. Záró rendelkezések

- 11.1 Amennyiben a jelen Szerződés valamely rendelkezése vagy rendelkezésének egy része hatályát veszti vagy végrehajthatatlan, ez nem érinti a többi rendelkezés hatályát. Ebben az esetben a Felek kötelesek a mindenkor érvénytelen rendelkezést olyan hatályos vagy végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legjobban megfelel a hatályát veszített vagy végrehajthatatlan rendelkezés szellemének és gazdasági célkitűzéseinek.
- 11.2 Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Jelen Szerződés magyar nyelven készült.
- 11.3 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogviszonyból eredő minden vitás kérdést lehetőleg békés úton oldanak meg; amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a rendes jogorvoslati fórumokat veszik igénybe.
- 11.4 Szerződő Felek a fenti megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták. A Szerződés négy példányban készült és került aláírásra, melyből két példány a Megrendelőt, kettő példány az Üzemeltetőt illeti.

Budapest, 2024. év 08. hó 27. nap

Budapest, 2024. év 08. hó 26. nap

.....
Mártha Imre vezérigazgató
BKM Nonprofit Zrt.
Üzemeltető

BDK Budapest

.....
Lágítási Kft.

.....
Pap Zoltán ügyvezető
BDK Kft.
Megrendelő