703-23/03
1

BÉRLETI SZERZŐDÉS
módosított

amely létrejött egyrészről a

Bajai Kommunális és Szolgáltató Kht.
székhely: 6500 Baja, Rókus u. 14.
képviseletében: **Bátor Ferenc ügyvezető**
cégjegyzékszám : 03-14-000046
adószám: 20742195-2-03
a továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről a

TRIOTECHNIK PRV Tanácsadó és Szolgáltató Kft.
székhely: 3200 Gyöngyös, Szurdokpart u. 6.
képviseletében: **Szük Béla ügyvezető**
cégjegyzékszám : 10-09-025478
adószám: 13052973-2-10
továbbiakban **Bérlő**

együttesen **Felek** között, az alulírott napon a következő feltételekkel:

Előzmények:

A Bajai Kommunális és Szolgáltató Kht. megbízásából a Kesco Kft. 2003. január 20.-án meghívásos pályázatot hirdetett a Bajai Városi fűtőmű Bajcsy-Zsilinszky úti fűtőművében gázmotoros beruházás megvalósítására. A pályázati felhívás jelen Szerződés előzményei.

1. A Bérleti Szerződés tárgya:

A Bérbeadó által felkínált, és a Bérlő által műszakilag előzetesen felmért – 6500 Baja, Bajcsy-Zsilinszky út alatt található - ingatlannak és kazánháznak a jelen Szerződés mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt kb. 100 m^2 alapterületű részének bérbeadása Bérleti Szerződés (továbbiakban Szerződés) keretében gázmotor beruházás megvalósítása, illetve a primer távhőszolgáltatási hálózatnak a megvalósított gázmotorról történő, a Felek között egyidejűleg aláírt Hőszolgáltatási Szerződés szerinti energiaellátása céljából.

2. A Szerződés célja

A Bérlő által megvalósított és üzemeltetett gázmotorral való energiatermelés, az előállított energia értékesítése, és a Szerződéses időszak alatt Bérlő részéről Bérbeadó számára a 4. pont szerinti Bérleti díj fizetése.

3. A Szerződés időtartama

A Szerződés a Felek általi aláírás napjától kezdődik és az üzembe helyezési jegyzőkönyv Felek által történő aláírását követő 15 naptári év december 31-én szűnik meg.
A Szerződés időtartama alatt, vagy annak lejártakor, Felek kölcsönös megállapodása esetén jelen Szerződés meghosszabbítható.
Bérlőt a fejlesztés megvalósítása érdekében külső finanszírozó partnere finanszírozza.

E Bérleti Szerződés akkor lép életbe, ha a Felek megkötik, és életbe léptetik a Hőszolgáltatási Szerződést, valamint a Bérlő finanszírozó partnere jelen Szerződést jóváhagyja és a vonatkozó Finanszírozási Szerződést megköti a Bérlővel.
A jelen Szerződést jelentős mértékben befolyásoló új jogszabály, hatósági előírás, vagy szabvány életbe lépése esetén Felek a Szerződéses feltételeket újra tárgyalják, és szükség szerint módosítják.

4. Bérleti díj

4.1. Bérlő az üzembe helyezési jegyzőkönyv Felek által történő aláírását követő hónap első napjától kezdődően köteles Bérleti díj fizetésére.
A Bérleti díj számlázása és fizetése a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletben szereplő ütemezés szerint történik havi rendszerességgel. A Bérleti díj a második üzemévtől kezdődően a tárgyévet megelőző évre vonatkozó KSH szerinti fogyasztói inflációval növekszik.
4.2. A NEP pályázati rendszerben esetlegesen elnyert támogatás, valamint a villamos hálózatfejlesztési díj összegében elért megtakarítás, a mindezek megszerzéséhez szükséges költségek levonása feletti része 100%-ban a Bérleti díjban kerül érvényesítésre. A díjmódosítás mértékét Felek az elnyert támogatás megszerzésekor, illetve a villamos hálózatfejlesztési díj csökkenésének realizálásakor, annak függvényében pontosítják.

5. Fizetési feltételek

5.1. A Bérlő a Bérleti díjat a Bérbeadó által számlázott összegben havonta köteles megfizetni. Fizetési mód: - banki átutalás a Bérbeadó számlájára. Bérlő a tárgyhónapban termelt és a helyi áramszolgáltatónak értékesített villamos energia ellenértékének Bérlő folyószámláján történő megjelenését követ 5 napon belül utalja át a bérleti díjat, s ezzel egyidejűleg a kiszámlázott villamos energia ellenértékének jóváírásáról faxon vagy levélben értesítést köteles küldeni a Bérbeadónak.
5.2 Fizetési késedelem esetén a késedelmes időszakra a Bérbeadó jogosult az érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatot felszámítani. A Bérlő nem fizetése esetén Bérbeadó a Bérleti díj címén befolyt összegből először a késedelmi kamatot számolja el ./

6. A Bérbeadó kötelezettségei

6.1. Bérbeadó a bérelt területeket a rendelkezésre álló rajzokkal együtt az 1./ pontban szereplő bérleményt / a jelen Szerződés keltének napjával bocsátja Bérlő rendelkezésére, köteles továbbá gondoskodni arról, hogy az energiaszolgáltatáshoz szükséges primer távhő hálózat a Hőszolgáltatási Szerződés 9. pontja szerinti átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásának időpontjára Bérlő rendelkezésére álljon a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott célra. Bérbeadó köteles szállítási útvonalat kijelölni, és raktározási lehetőséget biztosítani Szolgáltató és partnerei számára.

6.2. Bérbeadó köteles gondoskodni az ingatlan megfelelő folyamatos őrzéséről.

6.3. Bérbeadó jelen Szerződés ideje alatt mindenkor köteles biztosítani a Bérlő számára a gázmotor működtetéséhez szükséges földgáz és segédenergia vételezés lehetőségét.

6.4 Bérbeadó mentesül-e kötelezettség alól, ha a földgázvételezés korlátozására a Gázszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott okból kerül sor. Amennyiben Bérlő emiatt új földgáz vételezési megoldásra kényszerül, ezen új földgáz vételezés megvalósításáig nem köteles Bérleti díjat fizetni.

6.5 . Bérbeadó köteles biztosítani a Bérlő, a Bérlő által meghatalmazott személyek vagy megbízott cégek folyamatos bejutását a bérlemény területére a kivitelezés és üzemeltetés idejére. Bérbeadó köteles öltözködési, tisztálkodási, WC lehetőséget biztosítani a kivitelezést és üzemeltetést végzők számára.

6.6. Bérbeadó köteles saját költségére gondoskodni az ingatlan, a kazánház és a primer távhőszolgáltatási hálózat folyamatos karbantartásáról, javításáról, szükség szerinti felújításáról.

6.7. Bérbeadó köteles a gázmotor által termelt hőmennyiség átvételéről gondoskodni a távhő rendszer által ténylegesen igényelt hőmennyiség erejéig .

6.8. Bérbeadó legalább 1 hónappal előbb köteles Bérlőt értesíteni a távfűtés tervezett karbantartási idejéről.

6.9. Bérbeadó minden nap végéig köteles faxon leadott levélben értesíteni Bérlőt a következő napi karbantartás lehetséges idejéről.

7. A Bérlő kötelezettségei

7.1. Bérlő kötelessége a gázmotor-beruházás kulcsrakész megvalósíttatása, tervezéssel, hatósági engedélyeztetéssel, valamint üzembe helyezéssel együtt. A gázmotor szükség szerinti felújítása, üzemeltetése és karbantartása valamint mindezek finanszírozása a Bérbeadót - attól eltérő kifejezett megállapodás hiányában - nem terheli.

7.2. Bérlő a bérleményt kizárólag a 2. pont szerinti célból, a bérlemény állagát nem károsító módon jogosult használni.

7.3. Bérlő köteles a tulajdonában lévő berendezéseket (2 sz.Melléklet) úgy üzemeltetni, hogy azok a Bérbeadó berendezéseinek üzemét ne zavarják.

7.4. Bérlő köteles a tárgyhóra vonatkozó Bérleti díjat annak esedékességekor megfizetni kivéve, ha Bérbeadó a 6.3, a 6.4. 6.6 és 6.7 pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti.

7.5. A gázmotor üzembe helyezését követően Bérlő csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet átalakítást a bérelt területeken.

8. A Szerződés megszűnése

8.1. Jelen Szerződés a hatálya alatt rendes felmondás útján nem szüntethető meg, kizárólag a Felek közös megegyezésével, vagy rendkívüli felmondással szüntethető meg. A rendkívüli felmondást írásban kell közölni, és az a közlés hónapját követő harmadik hónap végére szólhat.

8.2. A Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, csak ha

a.) a Bérlő felhívás ellenére sem teljesíti Szerződéses vagy jogszabályon alapuló kötelezettségeit, továbbá
b.) Bérlő a Bérleti díj fizetési kötelezettségének önhibájából igazolhatóan 2 hónapot meghaladó késedelem után sem tesz eleget.
c.) Bérlő jogutód nélkül megszűnik

8.3. A Bérlő rendkívüli felmondásra jogosult, csak ha

a.) a Bérbeadó felhívás ellenére sem teljesíti Szerződéses vagy jogszabályon alapuló kötelezettségeit.
b) jogutód nélkül megszűnik

c) Bérbeadó a Bérlőt a Hőszolgáltatási Szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítésében szándékosan akadályozza

8.4. Felek a rendkívüli felmondást megelőzően kötelesek a másik felet ajánlott levélben a Szerződés szerinti teljesítésre felhívni. Amennyiben a felhívás eredménytelen marad, annak keltétől számított 8 nap elteltével a rendkívüli felmondás a másik félhez intézett újabb ajánlott levélben jogszerűen gyakorolható.

9. Egyéb rendelkezések

9.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő Szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti és ezért, mint Bérbeadó jelen Szerződés 8.2.-ben foglaltak alapján rendkívüli felmondással él – úgy Bérbeadó jogosult a beruházás finanszírozását végző hitelintézettel közösen az új Bérlővel Bérleti Szerződést kötni. A finanszírozás lejártát követően ezen jog kizárólag Bérbeadót illeti meg.

9.2. A Bérlő (a 2sz. Melléklet) által beépített berendezések tulajdonjoga a jelen Szerződés lejártát megelőző 60. napot követően Bérbeadó által megfizetett 100 Ft (Egyszáz/00 forint) + ÁFA vételár ellenében a Bérbeadó tulajdonába kerül.

9.3. A Felek egymáshoz intézett minden jognyilatkozata csak írásban, ajánlott postai küldeményként, vagy kézbesítéssel eljuttatott formában hatályos.

9.4. A Bérlő a Szerződés alatti időszakban mentesül a bérleti díjfizetés kötelezettsége alól, olyan általános és tényleges vis-major esetek bekövetkezése esetén, amelyek rajta kívül álló okból következtek be, és nem teszik lehetővé a gázmotor rendeltetésszerű üzemeltetését és a hőszolgáltatás Bérbeadó irányába történő biztosítását.. (pl. más által okozott rongálás, elemi kár, gázszolgáltatás szüneteltetése, hálózati zavar, szmogriadó, ózonriadó, stb.)

9.5. A Feleket a jelen Szerződés és annak tartalma tekintetében kölcsönösen titoktartási kötelezettség terheli, erre vonatkozó bármely információt kizárólag a másik féllel előzetesen egyeztetett módon hoznak nyilvánosságra, vagy harmadik fél tudomására.

9.6. Vitás kérdések rendezése érdekében Felek elsődlegesen törekednek a tárgyalásos úton történő megegyezésre, ennek sikertelensége esetén Bajai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

9.7. Jelen Szerződés 4 (Négy) számozott oldalt tartalmaz, amelynek mindegyikét Felek kézjegyükkel látták el, mint akaratukkal mindenben egyezőt cégszerűen jóváhagyólag aláírták, és ezzel elismerik, hogy a jelen Szerződés megkötéséhez szükséges minden felhatalmazással rendelkeznek.

Baja, 2003. november 07.

BAJAI KOMMUNÁLIS ÉS SZOLGÁLTATÓ KHT. Baja

.....

Bérbeadó
Bajai Kommunális Szolgáltató Kht.

TRIOTECHNIK Kft.
3200 Gyöngyös
Szurdokpart u. 6e
Adószám: 13052973

.....

Bérlő
Triotechnik PRV Kft.

MEGÁLLAPODÁS
Bérleti Szerződés 2. számú módosításának tárgyában

amely létrejött egyrészről

a Baja Energetika Kft.
Székhelye: 6500 Baja, Kodály u. 29/a.
Cégjegyzékszám: 03-09-114727
Adószám: 13970628-2-03
Statisztikai számjele: 13970628-3530-113-03
Bankszámlaszám: 12065006-00151824-00100004 (Raiffeisen Bank Zrt.)
Képviseletében: Milyacski Máté
mint bérbeadó (a továbbiakban „**Bérbeadó**")

másrészről

a BAJATECHNIK Energiaszolgáltató Kft.
Székhelye: 1113 Budapest, Bocskai út 134-146
Postacím: 1525 Budapest Pf.168
Cégjegyzékszám: 01-09-732266
Adószám: 13052973-2-43
Statisztikai számjele: 13052973-3511-113-01
Képviseletében: Spilkó József és Kassai Ákos együttesen
mint szolgáltató (a továbbiakban: „**Szolgáltató**")

Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen „**Felek**" között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

Előzmények

a./ [illegible]

b./ A Felek a Hőszolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok ellátásához szükséges hely biztosítása céljából 2003 novemberében bérleti szerződést (a továbbiakban: „**Bérleti Szerződés**") kötöttek a Bérbeadó tulajdonában álló 6500 Baja, Bajcsy-Zsilinszky út alatt található ingatlannak és kazánháznak a Bérleti Szerződés mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt kb. 100 m2 alapterületű részének bérbeadása tárgyában.

c./ A Felek rögzítik, hogy a Hőszolgáltatási Szerződést 2009. június 31.-én közös megegyezéssel ismételten módosítják, amelynek értelmében a Bérlő szándéka, hogy a Bérbeadó számára értékesítendő hőmennyiség növelése érdekében újabb, a módosított Hőszolgáltatási Szerződésben rögzített beruházásokat valósítson meg. A Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Megállapodás a továbbiakban Hőszolgáltatási Szerződést említ ott az a.) pontban megjelölt Hőszolgáltatási Szerződés 2009. június 31. napi módosítása értendő.

d./ A fentiekben foglaltakra tekintettel a Felek az eddig bérelt terület kb. 1.600 m2-el történő növelése céljából közös megegyezéssel a Bérleti Szerződés módosításában állapodnak meg és a Bérleti Szerződést 2009. június 31.-én együttesen módosították.

e./ Felek rögzítik, hogy a c./ pontban rögzített beruházás során egyéb Bérleti szerződést érintő kérdések merültek fel, mely kérdéseket az alábbiak szerint foglalják a módosításokkal egységes szerkezetbe.

A szerződés módosítása

1. A Bérleti Szerződés tárgya:

A Bérbeadó által felkínált, és a Bérlő által műszakilag előzetesen felmért - 6500 Baja, Bajcsy-Zsilinszky út alatt található - ingatlannak és kazánháznak a jelen Szerződés *1. számú mellékletét* képező helyszínrajzon (a továbbiakban: **„Helyszínrajz"**) megjelölt kb. 100 m2 alapterületű (a továbbiakban: **„Bérlemény1"**) és kb. 1700 m² alapterületű (a továbbiakban: **„Bérlemény2"**), valamint Bérbeadó tulajdonában lévő telken telepített hídmérleg számára biztosított kb. 50 m2 alapterületű (a továbbiakban: **„Bérlemény3"**) részének (a Bérlemény1, Bérlemény2 és Bérlemény3 továbbiakban együtt: **„Bérlemény"**) bérbeadása.

Jelen szerződés tárgyát képezi továbbá a Bérlő által megvalósított, Bérbbeadó és Bérlő közt érvényben lévő Hőszolgáltatási szerződés 2.1.1 pontjában „Távhővezeték bővítése" címen meghatározott beruházás során telepített távvezeték rendszer (a továbbiakban: **„Távvezeték"**) bérbeadása.

2. A Szerződés célja

A Felek a jelen Szerződést a közöttük fennálló Hőszolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok ellátásához szükséges hely biztosítása céljából kötik meg.

3. A Szerződés időtartama

A Szerződést a Felek a Hőszolgáltatási Szerződés időtartamára kötik.

A Szerződés időtartama alatt, vagy annak lejártakor, Felek kölcsönös megállapodása esetén jelen Szerződés meghosszabbítható.

Bérlőt a fejlesztés megvalósítása érdekében külső finanszírozó partnere finanszírozza.

A jelen Szerződést jelentős mértékben befolyásoló új jogszabály, hatósági előírás, vagy szabvány életbe lépése esetén Felek a szerződéses feltételeket újra tárgyalják, és szükség szerint módosítják.

4. Bérleti díj

4.1. Bérlő a Hőszolgáltatási Szerződés futamideje alatt Bérleti díj fizetésére köteles Bérbeadó részére.

a) A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj a 2009-as évben 2.530.868,- Ft/hó + Áfa, azaz Kétmillió-ötszázharmincezer-nyolszázhatvannyolc forint + Áfa havonta, amelyből a Bérlemény1 után fizetendő bérleti díj 1.947.535,- Ft + Áfa, a Bérlemény2 után fizetendő bérleti díj 583.333,-Ft/hó + Áfa. A Bérleti díj számlázása és fizetése havi rendszerességgel történik.

b) Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a Bérlemény3 bérleti díja tekintetében külön megállapodást kötnek, mely szerint Bérlő a Bérlemény3 használatáért 2009. október 1.-től 5 éven keresztül havi 85.000 Ft/hó + Áfa, azaz Nyolcvanötezer forint + Áfa bérleti díjat köteles fizetni.

c) Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Távvezeték használatáért 10.000 Ft/hó +Áfa azaz Tízezer forint + Áfa bérleti díjat köteles fizetni havonta.

A Bérleti díjak 2010. január 1. napjától kezdődően a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex változásával növekszenek. A változás a közzétételt követő hónaptól lép érvénybe.

4.2. A NEP pályázati rendszerben esetlegesen elnyert támogatás, valamint a villamos hálózatfejlesztési díj összegében elért megtakarítás, a mindezek megszerzéséhez szükséges költségek levonása feletti része 100%-ban a Bérleti díjban kerül érvényesítésre. A díjmódosítás mértékét Felek az elnyert támogatás megszerzésekor, illetve a villamos hálózatfejlesztési díj csökkenésének realizálásakor, annak függvényében pontosítják.

5. Fizetési feltételek

5.1. A Bérlő a Bérleti díjat a Bérbeadó által számlázott összegben havonta köteles megfizetni.

Fizetési mód: - banki átutalás a Bérbeadó számlájára. Bérlő a tárgyhónapban termelt és a helyi áramszolgáltatónak értékesített villamos energia ellenértékének Bérlő folyószámláján történő megjelenését követ 5 (öt) banki munkanapon belül utalja át a bérleti díjat, s ezzel egyidejűleg a kiszámlázott villamos energia ellenértékének jóváírásáról faxon vagy levélben értesítést köteles küldeni a Bérbeadónak.

5.2. Fizetési késedelem esetén a késedelmes időszakra a Bérbeadó jogosult az érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatot felszámítani. A Bérlő nem fizetése esetén Bérbeadó a Bérleti díj címén befolyt összegből először a késedelmi kamatot számolja el.

6. A Bérbeadó kötelezettségei

6.1. Bérbeadó a Bérleményt a rendelkezésre álló rajzokkal együtt az alábbiak szerint bocsátotta, illetve bocsátja Bérlő rendelkezésére.

a./ A Felek rögzítik, hogy a Gázmotor üzemeltetéséhez szükséges, Bérlemény1-et Bérbeadó a Hőszolgáltatási Szerződés megkötésekor Bérlő rendelkezésére bocsátotta.

b./ A Helyszínrajzon megjelölt Bérlemény2-t Bérbeadó legkésőbb a 2009. június 31. napjáig Bérlő rendelkezésére bocsátja.

c./ Felek rögzítik, hogy a Bérlemény3-at Bérbeadó 2009. október 1.-vel Bérlő rendelkezésére bocsátotta.

d./ Felek rögzítik, hogy Távvezeték, használata műszaki alkalmassága Bérlő számára biztosított. Annak javítása, karbantartása Bérlő feladata, így az esetleges meghibásodásból fakadó üzemszünetek nem mentesítik Bérlőt jelen szerződés 4.1 c.) pontjában meghatározott bérleti díj megfizetése alól.

Bérbeadó köteles továbbá gondoskodni arról, hogy az energiaszolgáltatáshoz szükséges primer távhő hálózat a Bérlő rendelkezésére álljon a Hőszolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok ellátása céljából. Bérbeadó köteles szállítási útvonalat kijelölni, és raktározási lehetőséget biztosítani Szolgáltató és partnerei számára.

6.2. Bérbeadó köteles gondoskodni a Bérlemény megfelelő folyamatos őrzéséről.

6.3. Bérbeadó jelen Szerződés ideje alatt mindenkor köteles biztosítani a Bérlő számára a Gázmotor és a Fatüzelésű Kazán illetve a Bérlő által a Beruházás keretén belül megvalósítani kívánt berendezések működtetéséhez szükséges földgáz és segédenergia vételezés lehetőségét.

6.4. Bérbeadó mentesül a fenti kötelezettség alól, ha a földgázvételezés korlátozására a Gázszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott okból kerül sor. Amennyiben Bérlő emiatt új földgáz vételezési megoldásra kényszerül, ezen új földgáz vételezés megvalósításáig nem köteles Bérleti díjat fizetni.

6.5. Bérbeadó köteles biztosítani a Bérlő, a Bérlő által meghatalmazott személyek vagy megbízott cégek folyamatos bejutását a bérlemény területére a kivitelezés és üzemeltetés idejére. Bérbeadó köteles öltözködési, tisztálkodási, WC lehetőséget biztosítani a kivitelezést és üzemeltetést végzők számára.

6.6. Bérbeadó köteles saját költségére gondoskodni az ingatlan, a kazánház és a primer távhőszolgáltatási hálózat folyamatos karbantartásáról, javításáról, szükség szerinti felújításáról.

6.7. Bérbeadó köteles a Bérlő berendezései által termelt hőmennyiség átvételéről gondoskodni a Hőszolgáltatási Szerződésben foglaltak szerint.

6.8. Bérbeadó legalább 1 hónappal előbb köteles Bérlőt értesíteni a távfűtés tervezett karbantartási idejéről.

6.9. Bérbeadó minden nap végéig köteles faxon leadott levélben értesíteni Bérlőt a következő napi karbantartás lehetséges idejéről.

7. A Bérlő kötelezettségei

7.1. Bérlő kötelessége a tulajdonában álló berendezések szükség szerinti felújítása, üzemeltetése és karbantartása a Hőszolgáltatási Szerződésben rögzítettek szerint. Mindezek finanszírozása a Bérbeadót - attól eltérő kifejezett megállapodás hiányában - nem terheli.

7.2. Bérlő a Bérleményt kizárólag a 2. pont szerinti célból, a bérlemény állagát nem károsító módon jogosult használni.

7.3. Bérlő köteles a Hőszolgáltatási Szerződésben meghatározott, tulajdonában lévő berendezéseket úgy üzemeltetni, hogy azok a Bérbeadó berendezéseinek üzemét ne zavarják.

7.4. Bérlő köteles a tárgyhóra vonatkozó Bérleti díjat annak esedékességekor megfizetni kivéve, ha Bérbeadó a 6. pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti.

7.5. A Hőszolgáltatási Szerződésben meghatározott beruházások megvalósítását követően Bérlő csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet átalakítást a bérelt területeken.

8. A Szerződés megszűnése

8.1. Jelen Szerződés a hatálya alatt rendes felmondás útján nem szüntethető meg, kizárólag a Felek közös megegyezésével, vagy rendkívüli felmondással. A rendkívüli felmondást írásban kell közölni, és az a közlés hónapját követő harmadik hónap végére szólhat.

8.2. A Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, csak ha

a.) a Bérlő felhívás ellenére sem teljesíti Szerződéses vagy jogszabályon alapuló kötelezettségeit, továbbá

b.) Bérlő a Bérleti díj fizetési kötelezettségének önhibájából igazolhatóan 2 hónapot meghaladó késedelem után sem tesz eleget;

c.) Bérlő jogutód nélkül megszűnik.

8.3. A Bérlő rendkívüli felmondásra jogosult, csak ha

a.) a Bérbeadó felhívás ellenére sem teljesíti Szerződéses vagy jogszabályon alapuló kötelezettségeit;

b) jogutód nélkül megszűnik;

c) Bérbeadó a Bérlőt a Hőszolgáltatási Szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítésében szándékosan akadályozza.

8.4. Felek a rendkívüli felmondást megelőzően kötelesek a másik felet ajánlott levélben a Szerződés szerinti teljesítésre felhívni. Amennyiben a felhívás eredménytelen marad, annak keltétől számított 8 nap elteltével a rendkívüli felmondás a másik félhez intézett újabb ajánlott levélben jogszerűen gyakorolható.

8.5. A Hőszolgáltatási Szerződés megszűnésével a jelen Szerződés is megszűnik.

9. Egyéb rendelkezések

9.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő Szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti és ezért, mint Bérbeadó jelen Szerződés 8.2.-ben foglaltak alapján rendkívüli felmondással él - úgy Bérbeadó jogosult a beruházás finanszírozását végző hitelintézettel közösen az új Bérlővel Bérleti Szerződést kötni. A finanszírozás lejártát követően ezen jog kizárólag Bérbeadót illeti meg.

9.2. A Felek megállapodnak abban, hogy arra az esetre, ha a jelen Bérleti Szerződés a Hőszolgáltatási Szerződés megszűnése miatt szűnik meg és Bérlő az általa beépített, jelen Szerződés *2. számú mellékletében* felsorolt berendezések közül azokat, amelyek a Hőszolgáltatási Szerződés megszűnésének az időpontjában is a Bérlő tulajdonát képezik adásvételi szerződés útján 3. személy számára értékesíteni kívánja, a Bérbeadó javára a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 373. §-a alapján elővásárlási jogot kötnek ki. Felek rögzítik, hogy az elővásárlási jog érvényességéhez a Bérlő által megvalósított beruházásokat finanszírozó bank írásbeli jóváhagyása szükséges.

9.3. A Felek egymáshoz intézett minden jognyilatkozata csak írásban, ajánlott postai küldeményként, vagy kézbesítéssel eljuttatott formában hatályos.

9.4. A Bérlő a Szerződés alatti időszakban mentesül á bérleti díjfizetés kötelezettsége alól, olyan általános és tényleges vis-major esetek bekövetkezése esetén, amelyek rajta kívül álló okból következtek be, és nem teszik lehetővé a tulajdonában álló berendezések rendeltetésszerű üzemeltetését és a hőszolgáltatás Bérbeadó irányába történő biztosítását. (pl. más által okozott rongálás, elemi kár, gázszolgáltatás szüneteltetése, hálózati zavar, szmogriadó, ózonriadó, stb.)

9.5. A Feleket a jelen Szerződés és annak tartalma tekintetében kölcsönösen titoktartási kötelezettség terheli, erre vonatkozó bármely információt kizárólag a másik féllel előzetesen egyeztetett módon hoznak nyilvánosságra, vagy harmadik fél tudomására.

9.6. Vitás kérdések rendezése érdekében Felek elsődlegesen törekednek a tárgyalásos úton történő megegyezésre, ennek sikertelensége esetén a pertárgy értékétől függően a Fővárosi Bíróság vagy a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

9.7. Jelen Szerződést a Felek mint akaratukkal mindenben egyezőt cégszerűen jóváhagyólag aláírták, és ezzel elismerik, hogy a jelen Szerződés megkötéséhez szükséges minden felhatalmazással rendelkeznek.

Budapest, 2009. november 20.

Baja Energetika Kft.
Milyacski Máté
Bérbeadó

BAJA ENERGETIKA KFT
6500 Baja, [illegible] u. 29/A
Tel./Fax: 79/[illegible] (1)
Adószám: [illegible]
Bank sz.: 12065006-[illegible]

BAJATECHNIK Energiaszolgáltató Kft.
Spilkó József és Kassai Ákos
Bérlő

BAJATECHNIK KFT.
1113 Budapest,
Bocskai út 134-146.
Adószám: 13052973-4-44
Lev. cím: 1525 Bp., Pf.: 168

Mellékletek

1. sz. melléklet: Helyszínrajz
2. sz. melléklet: Berendezések listája

Hőszolgáltatási és bérleti szerződés meghosszabbítása

amely létrejött egyrészről a

Baja Energetika Bajai Energia racionalizációs és Távhőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 6500 Baja, Kodály utca 29/a.; cégjegyzékszám: 03-09-114727; képviseli: Papp Emőke önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető; pénzforgalmi jelzőszám: [illegible], adószám: 13970628-2-03), mint megrendelő (a továbbiakban: **„Megrendelő/Bérbeadó ")**

másrészről a

Greenergy-Power Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1138 Budapest, Tomori utca 34.; cégjegyzékszám: 01-09-716832; képviseli: Dajbukát László Levente önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető; pénzforgalmi jelzőszám: adószám: 13061098-4-41), mint bérlő (a továbbiakban: **„Szolgáltató/Bérlő")**

valamint a

(a Megrendelő és a Bérlő a továbbiakban külön-külön **„Fél"** együttesen **„Felek")** között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogelődje, a Bajai Kommunális és Szolgáltató Közhasznú Társaság a Bérlő jogelődjével, a BAJATECHNIK Energiaszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal jogilag azonos TRIOTECHNIK PRV Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal 2003. június 4. napján hőszolgáltatási szerződést kötöttek (a „Hőszolgáltatási Szerződés"). A Hőszolgáltatási Szerződést a Felek közös megegyezéssel több alkalommal módosították, majd 2013. április 1. napján egységes szerkezetbe foglalták, amelyet 2022. szeptember 28. napján és 2023. január 26. napján szintén módosítottak. A Hőszolgáltatási Szerződést 2025. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra kötötték.

2. A Felek a Hőszolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok ellátásához szükséges hely biztosítása céljából 2003. június 4. napján bérleti szerződést (a „Bérleti Szerződés") kötöttek a Bérbeadó tulajdonában álló 6500 Baja belterület [illegible] helyrajzi szám alatt, természetben a 6500 Baja Bajcsy-Zsilinszky utca [illegible] szám alatt található ingatlan (az Ingatlan") 1750 m2 alapterületű részének bérbeadása tárgyában, tekintettel arra, hogy a Bérbeadó [illegible] tulajdoni arányban az Ingatlan tulajdonosaként van bejegyezve az ingatlan nyilvántartásba. A Bérleti Szerződést a Hőszolgáltatási Szerződéssel megegyező 2025.december 31. napjáig tartó határozott időtartamra kötötték.

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fenti 1-2 pontban meghatározott Hőszolgáltatási Szerződést, valamint Bérleti Szerződést határozott ideig **2026. szeptember 30. napjáig meghosszabbítják.** Felek a szerződések egyéb rendelkezéseit hatályában változatlanul fenntartják.

Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A Szerződő Felek a Szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt cégszerűen írták alá.

Baja, 2025. december 5.

BAJA ENERGETIKA KFT.
6500 Baja, Kodály Z. u. 29/A
Tel./Fax: 79/325-762 ①
Adószám: 13970628-2-03
Bank sz.: 11732033-20054599

Baja Energetika Bajai Energia racionalizációs és Távhőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Megrendelő, Bérbeadó
Papp Emőke
ügyvezető

Baja, 2025. December 5.

GREENERGY-POWER KFT.
Székhely: 1138 Budapest, Tomori u. 34.
Levcím: 1399 Budapest, Pf.: 707
Adószám: 13061098-4-41
Csop adószám: 17[illegible]5254-5-41

Greenergy-Power Korlátolt Felelősségű Társaság
Szolgáltató, Bérlő
Dajbukát László Levente
ügyvezető