BAJA ENERGETIKA KFT
Iktatószám: EV-B/14/2025
Előadó: Papp Emőke
Érkezett: 2025 FEBR 10.
Határidő: 2025 01 01-től
Irattári tételszám: 65

Üzemeltetési szerződés

Amely létrejött egyrészről

Bajai Óvodaigazgatóság
Székhelye: 6500 Baja, Oltványi utca 14.
Adószáma: 15798389-2-03
OM azonosító: 201655
Képviseli: Szabó Edit intézmény vezető
mint intézményfenntartó fél (a továbbiakban: **Felhasználó**)
másrészről

a Baja Energetika Bajai Energia racionalizációs és Távhőszolgáltató Kft.
Székhelye: 6500 Baja, Kodály utca 29/a.
Adószám: 13970628-2-03
Cégjegyzékszám: 03-09-114727
Bankszámlaszáma: 11732033-20054599-00000000
Képviseli: Papp Emőke ügyvezető
mint fűtési rendszert üzemeltető vállalkozás (a továbbiakban: **Üzemeltető**),

együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya

1.1. Felhasználó jelen szerződéssel üzemeltetésbe adja, Üzemeltető pedig üzemeltetésbe veszi az Újvárosi Általános Iskola, **6500 Baja, Oltványi u. 14. szám alatti ingatlanon fekvő óvoda** épülete primer fűtési és használati melegvíz rendszerét, az épület távhő-hőközpontjának gépészeti berendezését, mely szerződés alapján Üzemeltető az üzemeltetésre, karbantartási és javítási munkák elvégzésére köteles.

1.2. Szerződő Felek primer fűtési rendszeren a hőcserélő berendezést, a távhőszállítás berendezéseit, a hőmennyiségmérő berendezést, hőközponti szerelvényeit, a használati melegvíz hőcserélő berendezést, a használati melegvíz-tárolót, a használati melegvíz mérőt, valamint egyéb, a távfűtéshez és használati melegvíz rendszerhez kapcsolódó szabályozó, osztó-gyűjtő berendezéseit, szivattyúkat értik.

1.3. Szerződő Felek üzemeltetés alatt a jelen szerződés 1.2. pontban meghatározott primer távhő-rendszer és hőközpont Üzemeltetői működtetése tevékenységet értik.

1.4. Szerződő Felek közös értelmezése szerint a karbantartási és üzemeltetési munkák alatt:

- a (szekunder oldali) fűtési rendszer feltöltésében való közreműködés a Felhasználóval;
- a szekunder fűtési rendszer légtelenítésében való közreműködés a Felhasználóval;
- a hőcserélő berendezések meghatározott időszakonkénti karbantartása (savazás);
- az elszámolási hőmennyiségmérő berendezés előírt időszakonkénti hitelesítésében közreműködés, üzemeltetői szakmai, műszaki háttér biztosítása, hitelesítés végrehajtásának szervezése;

- a fűtés és használati melegvíz ellátás Felhasználó által meghatározott idő- és hőfokrendű szabályozása (ahol a berendezések műszaki feltételei lehetővé teszik);
- a szűrő berendezések tisztítása, karbantartása;
- hőközponti elzáró, szabályozó, egyéb szerelvények, karbantartása, javítása;
- hőközponti fűtési és használati melegvíz csövek karbantartása, javítása;
- a Felhasználó energia fogyasztási adatinak havi rendszerességgel való rögzítése, elemzése;
- a szekunder oldali fűtési és használati melegvizes rendszerek és berendezéseinek műszaki ellenőrzésében és fenntartásában való közreműködés a Felhasználóval az üzemeltetés biztonságos megteremtése érdekében;

E tevékenységekkel kapcsolatosan felmerülő számlával igazolt anyagköltségeit az Üzemeltető jogosult tovább számlázni Felhasználó felé. Üzemeltető a munka végrehajtása előtt tájékoztatja a Felhasználót a többletköltség felmerüléséről és annak (várható) mértékéről.

Nem tartozik jelen szerződéses karbantartás körébe:

- a nem rendeltetésszerű használatból, erőszakos rongálásból bekövetkező meghibásodások javítása;
- a tervezési, kivitelezési hiányosságokból származó, valamint a felhasználók egyéni igényéből felmerülő munkák;
- az esetleges épülethibák (nyílászárók, falak, födémek) következtében előforduló fűtési elégtelenségek kiküszöbölése;
- a munkák során felmerülő építészeti és hőszigetelési jellegű bontási és helyreállítási munkáit, az épületeken belül padlócsatornában vezetett szakasz bontási és helyreállítási munkáit, melyeket Üzemeltető nem vállal;
- a szerződésben foglalt munkavégzés akadályoztatása esetén előállott károk megtérítése;
- fűtőtest leszerelésével végzett „mosatások".

2. Üzemeltető jogai és kötelességei

2.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan fűtési rendszere Felhasználó használatában van.

2.2. Üzemeltető jelen szerződés időtartamára átveszi az épületben található távhő-hőközponti meglévő és jelenlegi távhő rendszert annak üzemeltetése céljából, gyakorolja azok felett az üzemeltetéshez kapcsolódó jogokat.

2.3. Üzemeltető üzemeltetési szolgáltatásának teljesítése érdekében az ahhoz szükséges mértékben jogosult az épület általános részeit is igénybe venni.

2.4. Üzemeltető vállalja, hogy a jelen szerződés időtartama alatt a távhő-hőközponti rendszer üzemeltetési és karbantartási munkáit elvégzi, és az üzemeltetésre átvett berendezések műszaki állapotát legalább átvételkori szinten tartja.

2.5. Üzemeltető jogosult az üzemeltetési, karbantartási és javítási munkálatokat saját költségén harmadik személlyel, alvállalkozóval elvégeztetni. Az Üzemeltetőre vonatkozó minden kötelem értelemszerűen vonatkozik a közreműködőkre, helyettesítőkre. Üzemeltető közreműködőkért vagy teljesítési segédért való felelőssége jelen

szerződésben nem korlátozható.

2.6. Üzemeltető karbantartási kötelezettsége a távhő-hőközponti rendszerekre (fűtés, használati melegvíz) terjed ki. Üzemeltető karbantartási kötelezettségének feltétele továbbá Felhasználók részéről tanúsított rendeltetésszerű karbantartás és üzemeltetés azon berendezésrészek vonatkozásában, melyek Üzemeltető illetékességi határán kívül esnek.

2.7. Ezen karbantartási kötelezettség értelmében Felhasználó köteles biztosítani Üzemeltető részére valamennyi berendezésrész elérhetőségét, hogy ily módon lehetővé tegye az esetlegesen szükségessé váló javítási munkálatok késedelem nélküli végrehajtását.

2.8. A Felhasználó köteles az esetlegesen jelentkező hibákat haladéktanul jelezni, a hibabejelentés történhet telefonon, vagy személyesen Üzemeltető hibafelvételi ügyeletén. Az Üzemeltető - figyelemmel a jelen megállapodás 5.3. pontjában foglaltakra is - a jelen szerződés 1. sz. mellékletében megadja a hiba bejelentés fogadására elérhetőségi idő intervallumokat, telefonszámokat, valamint a folyamatos elérhetőség biztosítása érdekében a mobil telefonszámot. Ezek esetleges változásáról az Üzemeltető köteles a változás előtt a Felhasználót levélben írásban értesíteni.

2.9. Üzemeltető köteles a felmerülő üzemzavarból adódó munkákat a bejelentéstől számított 24 órán belül megkezdeni, folyamatosan végezni és a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül befejezni. Üzemeltető képviselői a szerződéses kötelezettségük teljesítése alkalmával kötelesek magukat igazolvánnyal igazolni.

2.10. Üzemeltető jelen szerződés hatályának fennállása alatt kizárólagos üzemeltetési jogot szerez a jelen szerződés 1.2. pontja szerint meghatározott műszaki rendszereken.

2.11. Üzemeltető a jelen szerződés időtartama alatt Üzemeltetési és Karbantartási naplót köteles vezetni, mely tartalmazza a munkavégzés helyét, időpontját, időtartamát, az elvégzett munka leírását, valamint a munkavégző(k) nevét.

2.12. Üzemeltető köteles a berendezések üzemeltetése során a gazdaságossági, illetve energia megtakarítási követelményeket figyelembe véve végezni a tevékenységét. Felhasználó köteles Üzemeltető e célból végzett mérési, illetve bejárási tevékenységét elősegíteni.

2.13. Üzemeltető havonta írásban kimutatást készít, melyben összegzi a Felhasználó számára végzett munkákat, szerepeltetve a tevékenység rövid leírását. Ezen dokumentum alapján készül a tárgyhavi teljesítés igazolása.

2.14. Az Üzemeltető egyéb szabályozás hiányában a távhőszolgáltatással kapcsolatosan érintett helyiségek fűtési hőmérsékleti igényénél az MSZ-04-140-2:1991 hőtechnikai szabvány meghatározásait tekinti elsődlegesnek.

3. Felhasználó jogai és kötelezettségei

3.1. Felhasználó a jelen szerződés szerinti ingatlan építményeiben rendelkezik egy működőképes fűtési és használati meleg vizes rendszerrel, a vonatkozó törvényi és hatósági előírásoknak megfelelően.

3.2. Felhasználó fűtési és használati meleg vizes rendszerét köteles legkésőbb a szerződéskötés napját követő 8 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Üzemeltetőnek átadni. A fűtési rendszer rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha üzemképes. Az átadásról a Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, abban külön feltüntetve az átadás napján a fogyasztás-mérők aktuális fogyasztási adatait. A felek jelen szerződés megkötésekor meglévő állapotot tekintik eredeti állapotnak.

3.3. Felhasználó szavatol azért, hogy a fűtési és használati meleg vizes rendszer rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga a fűtési rendszeren, amely Üzemeltetőt megillető jogok gyakorlásában és az őt terhelő kötelezettségek teljesítésében akadályozná vagy gátolná, Felhasználó továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tartama alatt ilyen jogot harmadik személynek nem biztosít.

3.4. Felhasználó az Üzemeltető és/vagy Üzemeltető által megbízott valamely harmadik személy karbantartó- és szerviz személyzete számára mindenkor biztosítja a berendezések elérhetőségét.

3.5. Felhasználó köteles az épületekben lévő berendezések működéséhez (üzemeltetéséhez), karbantartásához, javításához szükséges feltételeket (villamos áram, víz) saját költségén biztosítani, az ebből származó költségeket nem jogosult Üzemeltető részére tovább számlázni.

3.6. Felhasználó köteles tájékoztatni az Üzemeltetőt bármilyen a fűtési és használati meleg vizes rendszert érintő felújítási, építési, átalakítási, korszerűsítési munkálatokról, a költségvetés tervezési időszakában a tervezett felújítási munkálatokat megelőzően legalább 60 nappal.

3.7. Felhasználó gondoskodik a Felhasználó használatában lévő épületek, helyiségek működési rendje (órarend, helyiségek program-, illetve használati rendje) szerinti szolgáltatási igény meghatározásában Üzemeltető, illetve annak megbízottja részére. Felhasználó gondoskodik arról, hogy a Felhasználó a működési rend megváltozását legalább 3 munkanappal megelőzően kötelesek írásban az Üzemeltető, illetve annak megbízottja tudomására hozni.

4. Díjtételek és fizetési feltételek

4.1. Jelen szerződésben meghatározott feladatok ellátásáért Üzemeltetőt üzemeltetési díj illeti meg, amelynek összege: [redacted]

4.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Szerződés időtartama alatt Üzemeltető évente 1 alkalommal, minden év január 1. napjával jogosult az üzemeltetési díjat a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által megállapított és közzétett, általános fogyasztóiár-index mértékével megemelni. Az üzemeltetési díj árváltozásának képlete:

$T = T_0 \times (1+i)$, ahol
T = tárgyévi üzemeltetési díj
T_0 = tárgyévet megelőző évi üzemeltetési díj

i = a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által megállapított és közzétett, általános fogyasztóiár-index
(az adat elérhető a https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html oldalon)

4.3. Üzemeltető az üzemeltetési díjat havonta számlázza ki Felhasználó felé, a mindenkori üzemeltetési hónapot követő hónap 10. napjáig. Felhasználó az üzemeltetési díjat átutalással fizeti meg számla átvételétől számított 30 napon belül Üzemeltető OTP Bank Nyrt. Bajai Fióknál vezetett 11732033-20054599-00000000 számú bankszámlájára.

4.4. A számla határidőn belüli kiegyenlítésének feltétele, hogy ahhoz az Üzemeltető mellékelje a jelen Szerződés 2.13. pontja szerinti teljesítésigazolást.

4.5. Üzemeltető 60 napos fizetési késedelem esetén - a 60 napos késedelem ideje alatt megtett – írásbeli felszólítást követően jogosult az üzemeltetési szolgáltatását felfüggeszteni.

5. Az Üzemeltető feladatai

5.1. Gondoskodik az intézményi fűtési hálózatok szakszerű üzemeltetéséről, ehhez a szükséges, szakképzett személyzetet biztosítja. Az üzemeltetést végző személyzet nem állandó jelleggel, hanem a feladat elvégzéséhez szükséges mértékben köteles a helyszínen tartózkodni.

5.2. Üzemeltető az ingatlanok használója igényeinek megfelelően (órarend, programok, használati rend, stb.) illetve a Felhasználó instrukciói alapján, az energiatakarékosságot és energiahatékonyságot figyelembe véve köteles üzemeltetni.

5.3 Üzemeltető vállalja, hogy mobiltelefonon folyamatos elérhetőséget biztosít a Felhasználó részére.

5.5. Üzemeltető kártérítésre nem kötelezhető a berendezések, hálózatok előre nem látható hibái, a berendezések szükséghelyzetben történő leállítása, hibaelhárítás, harmadik személy vagy Felhasználó hibájából keletkező hiba, üzemzavar, az Üzemeltetőnek fel nem róható károk esetén.

6. A szerződés megszűnése

6.1. Rendes felmondás
A jelen szerződést Üzemeltető, valamint Felhasználó legalább 30 nap felmondási idővel mondhatja fel fűtési szezonon kívül (minden évben május 16. napja és szeptember 14. napja között), a másik félhez írásban, ajánlott levél útján intézett felmondással. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a felmondási idő lejáratával a szerződés annak minden törvényes következményével együtt megszűnik.

6.2. Rendkívüli felmondás
A jelen szerződést Üzemeltető, valamint Felhasználó kizárólag a másik Szerződő Fél súlyos szerződésszegése esetén mondhatja fel rendkívüli felmondással. Rendkívüli felmondás esetén a szerződés a rendkívüli felmondás közlésével azonnali hatállyal megszűnik. A rendkívüli felmondást megelőzően a felmondó félnek írásbeli felszólítást kell küldeni a másik Szerződő Fél részére, melyben a szerződésszerű teljesítésre

megfelelő határidő kitűzésével felhívja, mely határidő nem lehet rövidebb 15 napnál. A szerződés csak e határidő eredménytelen elteltét követően mondható fel. A Szerződő Felek rögzítik, hogy súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a Szerződő Felek egymással szemben fennálló kötelezettségeiket olyan súlyosan megszegik, hogy az a jogviszony további fenntartását lehetetlenné teszi.

6.3. A szerződés megszűnik abban az esetben is, ha
   a. a távhőszolgáltatói rendszer üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyeket nem adják meg, vagy azokat visszavonják, a hatósági engedély megszűnésének napjával,
   b. a Szerződő Felek bármelyike jogutód nélküli megszűnik, a jogutód nélküli megszűnés napjával,
   c. a Szerződő Felek bármelyikénél elháríthatatlan körülmények állnak be, melyek kizárják az üzemeltetési feladatok ellátását legalább 30 napos időtartamra, ezen 30 nap elteltével,
   d. közös megegyezés esetén, az arról szóló megállapodásban foglaltak szerint.

6.4. A szerződés megszűnése esetén Üzemeltető jelen szerződés tárgyát képező távhő rendszert rendeltetésszerű használatara alkalmas állapotban, legalább az átvételkori szinten köteles Felhasználó megbízottja részére átadás-átvételi jegyzőkönyv keretében visszaadni, a szerződés megszűnése időpontjában.

7. Egyéb rendelkezések

7.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Ptk. és az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezési az irányadóak.

7.2. Szerződő Felek a szerződés teljesítése során kötelesek egymással együttműködni, ennek során a jelen Szerződéssel és annak értelmezésével kapcsolatos vitás kérdéseiket elsősorban békés úton, tárgyalással rendezik, ennek eredménytelensége esetére kikötik értékhatártól függően a Bajai Járásbíróság, illetőleg a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

7.3. Jelen szerződés 2025.01.01. napján lép hatályba, és azt a Szerződő Felek határozatlan időtartamra kötik.

7.4. Felek rögzítik, hogy Üzemeltető az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, Felhasználó pedig az állami köznevelési közfeladat ellátásában fenntartóként részt vevő központi költségvetési szerv. Felek szerződéskötési képessége nem kizárt és nem korlátozott, nevükben és képviseletükben törvényes képviselőik járnak el.

7.5. A Felhasználó részéről eljáró kapcsolattartó személy:

Szerződéssel kapcsolatos kérdésekben	Gazdasági kérdésekben
név: SZABÓ EDIT	neve: KÖVESINÉ HALÁSZ SZERÉNA
tel. szám: +36 79/325-599	tel. szám: +36 79/886-208
e-mail: bajaiovi@gmail.com	e-mail: kovesine.halasz.szerena@bajavaros.hu

7.6. Az Üzemeltető részéről eljáró kapcsolattartó személy:

Szerződéssel kapcsolatos kérdésekben	Gazdasági kérdésekben
név: Papp Emőke	neve: Sári Noémi Margit

tel. szám: +36 20 357 2980
e-mail: ugyvezeto@bajaenergetiak.hu

tel. szám: +36 20 662 7464
e-mail: konyveles@bajaenergetiak.hu

7.7. A Szerződő Felek a jelen Szerződést átolvasás és értelmezés után, akaratukkal teljesen megegyezőnek ismerik el, és azt jóváhagyólag írják alá. Jelen szerződés 4 eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyből 2 példány Felhasználót, 2 példány Üzemeltetőt illeti meg.

Baja, 2025. ...01.....hónap...31.....nap

Bajai Óvodaigazatóság
képviseletében

.....
Felhasználó

Baja Energetika Kft.
képviseletében

BAJA ENERGETIKA KFT
6500 Baja, Kodály Z. u. 29/A
Tel./Fax: 79/325-762 ①
Adószám: 13970628-2-03
Bank sz.: 11732033-20084599

.....
Üzemeltető

Vassné Illés
Erzsébet Bernadett
pénzügyi ellenjegyző

1. sz. melléklet

Hiba bejelentés fogadására elérhetőségi idő intervallumok, telefonszámok, valamint a folyamatos elérhetőség biztosítása érdekében a mobil telefonszám.

Hiba bejelentés fogadására elérhetőségi idő intervallumok:

A hét minden napján: 6:00-17:00-ig

Barta Gábor fűtőmű műszaki vezető

Telefonszám: +36 20 457 2727

Horváth László

Telefonszám: +36 30 588 4005