

## Üzemeltetési szerződés

Amely létrejött egyrészről a

### Bajai Óvodaigazgatóság

Székhelye: 6500 Baja, Oltványi utca 14.

Adószáma: 15798389-2-03

OM azonosító: 201655

Képviseli: Kovácsné Győrfi Rita intézmény vezető

mint fűtési rendszert használó és fizető (a továbbiakban: Felhasználó)

másrészről

### Baja Energetika Bajai Energia racionalizációs és Távhőszolgáltató Kft.

Székhelye: 6500 Baja, Kodály utca 29/a.

Cégjegyzékszám: 0309114727

Adószám: 13970628-2-03

Bankszámlaszáma: 11732033-20054599-00000000

Képviseli: Kajtár Zsolt ügyvezető igazgató

mint fűtési rendszert üzemeltető (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, a 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 üzemeltetése tevékenységet értik.
- 1.4. Szerződő Felek közös értelmezése szerint a karbantartási és javítási munkák alatt az alábbi tevékenységek végzését értik:
  - 1.4.1.1.1. a (szekunder oldali) fűtési rendszer feltöltésében való közreműködés a Felhasználóval;
  - 1.4.1.1.2. a szekunder fűtési rendszer légtelenítésében való közreműködés a Felhasználóval;
  - 1.4.1.1.3. a hőcserélő berendezések megfelelő időszakonkénti karbantartása (savazás);
  - 1.4.1.1.4. az elszámolási hőmennyiségmérő berendezés és használati melegvíz-mérő berendezés előírt időszakonkénti hitelesítése;
  - 1.4.1.1.5. a fűtés és használati melegvíz ellátás Felhasználó által meghatározott idő- és hőfokrendű szabályozása (ahol a berendezések műszaki feltételei lehetővé teszik);
  - 1.4.1.1.6. a szűrő berendezések tisztítása, karbantartása;
  - 1.4.1.1.7. hőközponti elzáró, szabályozó, és egyéb szerelvények karbantartása, javítása;
  - 1.4.1.1.8. hőközponti fűtési és használati melegvíz csövek karbantartása, javítása;
  - 1.4.1.1.9. a Felhasználó energia fogyasztási adatainak havi rendszerességgel való rögzítése, elemzése;
  - 1.4.1.1.10. a szekunder oldali fűtési és használati melegvízes rendszerek és berendezéseinek

BAJA ENERGETIKA	Értéktárgyszám: 1-B/46/2014
Felhasználó: Kajtár Zsolt	
Értékesített: 2014. DEK 22.	
Értéktárgyszám: 2015. 01. 01 - 481	
Inventári tételszám: 1578	

műszaki ellenőrzésében és fenntartásában való közreműködés a Felhasználóval az üzemeltetés biztonságos megteremtése érdekében;

E tevékenységekkel kapcsolatosan felmerülő számlával igazolt anyagköltségeit az Üzemeltető jogosult továbbszámlázni Felhasználó felé.

**Nem tartozik** jelen szerződéses karbantartás körébe:

- a fűtés és használati melegvíz Felhasználói vezetékének és berendezéseinek karbantartása, javítása;
- 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 Üzemeltető nem vállalja;
- 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 és használati melegvíz 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, karbantartási és javítási 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 Üzemeltető vonatkozó minden kötelelem 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 Felhasználó részéről tanúsított rendeltetésszerű karbantartás és üzemeltetés azon berendezésrészek vonatkozásában, melyek Üzemeltető illetékességi határán kívül esnek.
- 2.7. A 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. Felhasználó köteles az esetlegesen jelentkező hibákat haladéktalanul jelezni, a hibabejelentés történet telefonon, vagy személyesen Üzemeltető hibafelvételi ügyeletén.
- 2.9. Üzemeltető köteles a felmerülő javítási 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 1.1. – 1.2. pontjai 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 Üzemeltetőt e célból végzett mérési, illetve bejárési tevékenységét elősegíteni.
- 2.13. Üzemeltető havonta írásban kimutatást készít, melyben összegzi a Felhasználó számára végzett munkákat, szerepeltetve a tevékenység rövid leírását. Ezen dokumentum alapján jegyzőkönyv készül, mely 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 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 üzemeltető, 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 továbbszámolni.
- 3.6. Felhasználó köteles tájékoztatnia az Üzemeltetőt bármilyen, a fűtési és használati meleg vizes rendszert érintő felújítási, építési, átalakítási, korszerűsítési munkálatokról, a tervezett felújítási munkálatokat megelőzően legalább 60 nappal.
- 3.7. Felhasználó gondoskodik a 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 működési rendje megváltozását legalább 3 munkanappal megelőzően köteles 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: **430.700 Ft + ÁFA/év, azaz négyszázharmincezer-hétszáz forint +ÁFA/év.**

Az üzemeltetési díj árváltozásának képlete:

$$T = T_0 \times (1+i), \text{ ahol}$$

$T_0$  = tárgyévet megelőző évi üzemeltetési díj

$i$  = a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által megállapított és közzétett infláció ráta

Az üzemeltetési díj éves díj, az éves üzemeltetési díj megfizetése havonta, 12 egyenlő részletben történik.

- 4.2. 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.
- 4.3. A számla határidőn belüli kiegyenlítésének feltétele, hogy azon az Üzemeltető a mellékelje jelen szerződés 2.13. pontja szerinti a teljesítést igazoló kimutatást, jegyzőkönyvet. Ezek hiányában Felhasználó a számlát visszaküldheti.
- 4.4. Üzemeltető 90 napos fizetési késedelem esetén - a 90 napos késedelem ideje alatt megtett - kétszeri írásbeli felszólítást követően jogosult az üzemeltetési szolgáltatását felfüggeszteni.

#### 5. A szerződés időtartama

- 5.1. Jelen szerződés 2015. január 1. napján lép hatályba és 5 éves határozott időtartamra kötik, azaz 2020. január 1-ig.

#### 6. A szerződés megszűnése

- 6.1. Rendes felmondás  
A jelen szerződést Üzemeltető, valamint Felhasználó 90 nap felmondási idővel mondhatja fel, a másik félhez írásban, ajánlott tértivevényes 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 felmondás esetén a felmondási idő 60 nap, a felmondást megelőzően a felmondó félnek írásbeli felszólítást kell küldeni a másik Szerződő Félnek, melyben a szerződésszerű teljesítésre megfelelő határidő kitérésével 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, ha
- a távhőszolgáltatói rendszer üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyeket nem adják meg, vagy azokat visszavonják, a hatósági engedély megszűnésének napjával,
  - a Szerződő Felek bármelyike jogutód nélküli megszűnik, a jogutód nélküli megszűnés napjával,

- c. közös megegyezés esetén, az arról szóló megállapodásban foglaltak szerint.
- 6.4. A szerződés megszűnése esetén Üzemeltető jelen szerződés tárgyát képező távhő rendszert rendeltetésszerű használatára alkalmas állapotban 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 az Önkormányzat székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét fogadják el.

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 Üzemeltetőt, 2 példány Felhasználó illeti meg.

Baja, 2014. december 31.

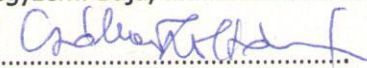
Bajai óvodaigazgatóság  
képviselésében

**Felhasználó**

  
**Kovácsné Györfi Rita**  
intézményvezető

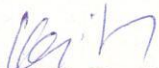


Kötelezettségvállalás pénzügyi ellenjegyzése:  
Ellenjegyzem. Baja, .....  
2014 DEC 19

  
.....  
Csóka Zoltánné, pénzügyi ellenjegyző

Baja Energetika Kft.  
képviselésében

**Üzemeltető**

  
**Kajtár Zsolt**  
ügyvezető igazgató

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