

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

- Zárt ülés -

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével a képviselő-testület hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmet az alábbiak szerint terjesztem elő.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 1/2022. (I. 27.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdés b) pontja alapján:

„13.§ (1) A képviselő-testület hatáskörébe tartoznak az alábbi vagyonhasznosításra vonatkozó döntések értékhátértől függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:

b) ingatlan vásárlása, cseréje, értékesítésre történő kijelölése, elidegenítése”

1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1292/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5. szám alatti 11,978 m² alapterületű és 61,213 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1292/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5. szám alatti „irodaház” megnevezésű ingatlanban Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 68/301 tulajdoni hányadban, a Magyar Állam pedig 233/301 tulajdoni hányadban tulajdonos.

Az ingatlan „D” épület földszinten részében elhelyezkedő 11,978 m² és 61,213 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségekben találhatóak a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal fűtésére szolgáló kazánok.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 82/2025 (IV.29.) határozatával döntött a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal fűtésére szolgáló 2 db Vaillant moduláris kondenzációs kazán és a hozzá tartozó berendezések liciteljárásán történő elidegenítéséről. A liciteljárás az EQUANS Magyarország Kft. (továbbiakban: Üzemeltető) nyerte el az ingóságok tulajdonjogát, amely hőenergia előállításával foglalkozó vállalat (elsősorban hőszolgáltató létesítményeket hoz létre és üzemeltet).

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata és az Üzemeltető közös üzleti célt határoztak meg, hogy az Üzemeltető hőtermelő berendezések vásárlását követően hőszolgáltató létesítményt működtet határozott időtartamra, 2025. július 1. napjától 2040. június 30. napjáig. A létesítmény célja, hogy az épület helyiségeit hőenergiával lássa el a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat és az Üzemeltető között létrejött hőszolgáltatási szerződés alapján, amely a bérleti szerződéssel együtt érvényes.

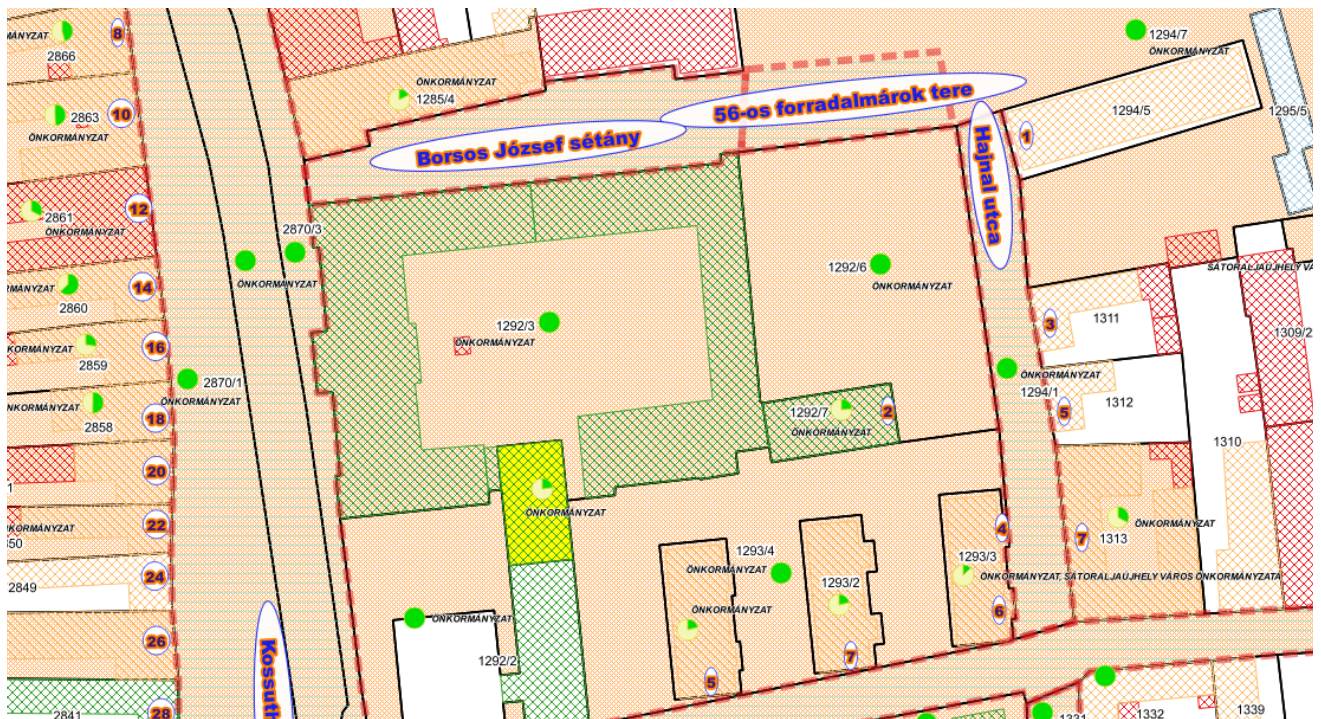
Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a kazánok és berendezések működtetése az Üzemeltető feladatkörébe tartozik, a szolgáltatás zavartalan ellátásának biztosítása érdekében javasolt az ingatlan „D” épület földszinti részében elhelyezkedő 11,978 m² és 61,213 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása 15 év határozott időtartamra, 2025. július 1. napjától 2040. június 30. napjáig az Üzemeltető részére 36.000,- Ft + ÁFA éves bérleti díj ellenében.

Mivel az Üzemeltető tulajdonába kerülnek a kazánok, a 2025. október 1. napjával lejáró gázévet követően Üzemeltető látja el a Polgármesteri Hivatal energiaellátását. Üzemeltető köteles a gázszolgáltatóval a 2025. október 1. napjától kezdődő gázévre a szolgáltatóval gázenergia beszerzése céljából szerződést kötni. Az Üzemeltető középtávú célja, hogy a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal energiaellátását a városi távhőrendszerbe integrálja a klímavédelmi és környezetvédelmi céloknak való megfelelés érdekében.

Üzemeltető 2009. július 1. napjától 20 évre kötött koncessziós szerződése 2029. június 30. napján lejár. Az új közbeszerzési eljárás keretében, amennyiben a koncessziót nem az Üzemeltető nyeri el, abban az esetben a bérleti szerződés és a hőszolgáltatási szerződés megszűnik.

A bérleti szerződés és a hőszolgáltatási szerződés tervezete, és a térképszelvény előterjesztés mellékletét képezi.



Sátoraljaújhely, 2025. június 10.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2025. (...) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról**

1. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **bérbe adja** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1292/4 helyrajzi számú „irodaház” megnevezésű ingatlanból 11,978 m² és 61,213 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségeket 15 év határozott időtartamra, 2025. július 1. napjától 2040. június 30. napjáig 36.000,- Ft + ÁFA éves bérleti díj ellenében az EQUANS Magyarország Kft. részére.

Felhatalmazza: a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

2. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **hőszolgáltatási szerződést köt** az EQUANS Magyarország Kft-vel a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal gázellátásának biztosítása céljából 15 év határozott időtartamra, 2025. július 1. napjától 2040. június 30. napjáig.

Felhatalmazza: a polgármestert a hőszolgáltatási szerződés aláírására

Hőszolgáltatási szerződés

amely létrejött egyrészről az

EQUANS Magyarország Kft.

Székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 73.

Levelezési cím: 2040 Budaörs, Piktortégla utca 2-4.

Adószám: 12348356-2-43

képviseli: Pentz Imre és Hegedüs Bálint cégszerű aláírók

(a továbbiakban: „Hőszolgáltató” vagy röviden: „HSZV”)

és a

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata

Cím: 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

Adószám: 15726504-2-05

képviseli: Szamosvölgyi Péter polgármester

(a továbbiakban: „Megrendelő”)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1. A szerződés tárgya

- 1.1 A Megrendelő jelen szerződéssel megbízza a HSZV-t az alábbi létesítmény számára történő hőszolgáltatással:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat (3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.)

- 1.2. Hőszolgáltatásra (lásd az 5. pontot) a szerződés alapján egész évben kerül sor, ezen belül fűtés a fűtési szezonban. A fűtési szezont felek közös megegyezéssel a mindenkor évi október 15. és a rákövetkező év április 15. közötti időszakban határozzák meg. Az intézmény vezetőjének írásbeli kérésére a fűtési szezontól eltérően elő- és utófűtésre is lehetőséget biztosít a HSZV.

- 1.3. A HSZV-nek a fűtést úgy kell szolgáltatnia, hogy a fűtési szezonban (illetve az igényelt elő- és utófűtési szezonban) az emberi tartózkodás céljára szolgáló fűtött helyiségek belső hőmérséklete naponta 7-18 óra között átlagosan +21°C, az irodákban, tárgyalókban +22°C előterekben, mosdóhelyiségben, WC-ben +19°C.

Fenti hőmérsékletek biztosítása csak megfelelő hőtellejesítményű fűtőtestek és helyesen méretezett csőkeresztmetszetek mellett biztosíthatók. Amennyiben a külső hőmérséklet -15°C alá süllyed, a HSZV a fűtendő helyiségek hőszigetelésének és a berendezések teljesítményének figyelembevételével a legoptimálisabb fűtést garantálja.

- 1.4. Az 1.1. pontban meghatározott létesítmény fűtött összes légköbmétere m³.
A jelen hőszállítási szerződés csak a fent megállapított fűtött légköbméretekre érvényes.

2. A hőszolgáltató vállalat különleges jogai és kötelességei

2.1. Az 1.1. pontban megjelölt létesítmény gáztüzelésű és egyéb kazánházi berendezéseinek biztosítása az EQUANS Magyarország Kft. feladata.

2.2. Valamennyi, az 1. sz. számú mellékletben felsorolt berendezés polgári jogi és gazdasági szempontból a HSZV tulajdonát képezik:

• Vaillant ecoCRAFT exclusiv VKK 2406/2-E típusú moduláris kondenzációs kazán	2	db
• D300 mm gázkémény (épített kémény béléssel)	20	m
• CalorMATIC (VRC) időjárásfüggő szabályzó + 2 bővítőmodul + érzékelők	1	db
• Hidraulikus váltó DN 100	1	db
• CWG Maxi Boss DIGI ECO vízlágyító	1	db
• Flamcovent Clean 100S (33 lit) iszapleválasztó	2	db
• ZILMET 500 l zárt tágulási tartály	2	db
• Grundfos Magna 40-100 F 220	7	db
• Siemens Acvatix SSB 31 meghajtó motor + szelep háromjáratú szelep	7	db
• 7 fűtési kör osztó, gyűjtő, + szabályzó és elzárószerelvények	1	egység

2.3. A HSZV tulajdonát képező berendezések és csővezetékek tulajdoni, illetékességi, felelősségi és üzemeltetési határai a következők:

1. A hőtermelő berendezést ellátó földgázvezeték kazánhelység belső falsíkjától számított első elzáró-szerelvény kazán felőli pereme.
2. Kazán pótvíz-ellátó vezeték: A kazánhelység belső falsíkjától számított első elzárószerelvény kazán felőli pereme.
3. Előremenő fűtési vezeték: A kazánhelység belső falsíkjától számított első elzárószerelvény kazán felőli pereme.
4. Visszatérő fűtési vezeték: A kazánhelység belső falsíkjától számított első elzárószerelvény kazán felőli pereme.
5. Füstgázelvezetés: Füstgázvezeték a kémény felső pereméig.

2.4. HSZV vállalja, hogy a szerződés időtartama alatt a 2.4. pontban megadott határokig a berendezésrészek üzemeltetési, karbantartási, javítási munkáit és hatósági-, környezetvédelmi méréseket elvégzi.

HSZV jogosult az üzembehelyezési, üzemeltetési, karbantartási, javítási munkálatokat és hatósági-, környezetvédelmi méréseket saját költségén harmadik személlyel elvégeztetni.

A berendezések futamidő alatti 5.000 Ft + ÁFA egyszeri összeget meghaladó javítási költségét a HSZV jogosult 20 napos fizetési határidővel továbbszámlázni a Megrendelőnek. HSZV köteles a felmerülő javítási munkákat a bejelentéstől számított 24 órán belül megkezdeni, folyamatosan végezni és a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül befejezni.

Vis maior esetén a HSZV felelőssége megszűnik. Vis maiornak számít minden olyan beláthatatlan vagy elkerülhetetlen esemény, amely részben vagy egészben lehetetlenné teszi a szerződési kötelezettségek teljesítését.

3. Megrendelő különleges jogai és kötelezettségei

- 3.1. A Megrendelő köteles a HSZV-t a szükséges hatósági engedélyek beszerzése során támogatni, és minden tőle telhetőt annak érdekében megtenni, hogy a szükséges engedélyek kiadásra kerüljenek.
- 3.2. A Megrendelő vállalja, hogy az épület belső (szekunder) fűtési rendszerét üzemeltetésre alkalmas állapotban tartja. Az esetleges üzemzavarok elhárítása, a felmerülő költségek megtérítése a szekunder rendszeren a Megrendelő kötelezettsége.
- 3.3. A Megrendelő HSZV és/vagy HSZV által megbízott valamely harmadik vállalat üzemeltető, karbantartó- és szervizszemélyzete számára mindenkor biztosítja a berendezések elérhetőségét.
- 3.4. A Megrendelő jogosult a berendezés üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő áram- és vízszolgáltatási költségeket HSZV számára tovább számlázni.

Mivel külön áram- és vízmérő órák nem kerültek felszerelésre, szerződő felek az alábbi átalánydíjakban állapodnak meg:

Áram: 12.000,- forint + mindenkor esedékes törvényes ÁFA/év

Víz: 6.000,- forint + mindenkor esedékes törvényes ÁFA/év

Az átalánydíjakat a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett forint infláció mértékéhez igazítják. Az átalánydíjnak az inflációs rátához történő igazítása a mindenkor évi január 1-ével történik és a következő évre érvényes.

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett forint infláció alatt a felek minden év január 31-ig közzétett éves fogyasztói árindexet értik. Az első díjkorrekcióra 2026. január 01-én kerül sor.

- 3.5. A Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés időtartama alatt máshonnan hőenergiát nem szerez be, és nem épít saját költségén hőszolgáltatásra alkalmas berendezést.
- 3.6. A Megrendelő a kazánházat külön írásos bérleti szerződés alapján bocsátja a HSZV rendelkezésére.
- 3.7. Megrendelő köteles legkésőbb 2025.10.01-ig a helyi gázszolgáltató felé a gázmérő átírását kezdeményezni.

4. Díjtételek és fizetési feltételek

- 4.1. HSZV az 1. pont szerint szolgáltatott hőt az alábbi díjtételeknek megfelelően számlázza ki:
 - 4.1.1. A (fix) alapdíj: **15.349.951,-** forint + mindenkor esedékes törvényes ÁFA /év.

4.1.2. A lekötési (fix) díj:,- forint/év + mindenkor érvényes ÁFA/év. (..... m³/h gáz teljesítmény lekötés mellett).

4.1.3. A (változtatható) díj a mindenkori távhőszolgáltatói KKI ár, mely a szerződéskötéskor **8.643,-** forint / GJ + a mindenkor törvényes ÁFA.

Az esedékes energiamennyiség a gázmérő óra szerint mért Nm³ és abból a gázszolgáltató által számított MJ hőfelhasználás alapján kerül megállapításra. A fenti (változtatható) díj a szerződés aláírásakor hatályban lévő, 50/2011. (IX. 30.) NFM rendeletben a KKI felhasználókra meghatározott hatósági ár, a Magyar Szénhidrogén Készletező Szövetség Igazgatótanácsának a földgáz után fizetendő tagi hozzájárulások mértékről rendelkező határozata és az ezt kihirdető illetékes miniszter közleménye, a 2003. évi LXXXVIII. törvény az energiaadóról, valamint a 2003. évi LXXXIX. törvény a környezetterhelési díjról rendelkezéseit figyelembe véve lett megállapítva. Amennyiben a fenti törvényi előírások változnak, úgy a 4.1.2 pontban meghatározott díj is azonos mértékben változik. Amennyiben új jogszabályi rendelkezés lép hatályba, úgy annak hatásait a HSZV jogosult hőszolgáltatási díjaiban érvényesíteni.

4.2. A 4.1. pont szerinti díjtételek értékbiztosítása az alábbiak szerint történik:

4.2.1. Az alapdíjat a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett forint infláció mértékéhez igazítják. Az alapdíjnak az inflációs rátához történő igazítása a mindenkori év január 1-ével történik és a következő évre érvényes. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett forint infláció alatt a felek minden év január 31-ig közzétett éves fogyasztói árindexet értik. Az első díjkorrekcióra 2026. január 01-én kerül sor.

4.2.2. A lekötési (fix) díj változása a gázszolgáltató által számított rendszerhasználati díjak százalékos változásának megfelelő mértékben kerül aktualizálásra a mindenkori árváltozás időpontjában.

4.2.3. Felek a változtatható díjat a mindenkor hatályos *a távhőszolgáltatónak értékesített távhő árának, valamint a lakossági felhasználónak és a külön kezelt intézménynek nyújtott távhőszolgáltatás díjának megállapításáról* szóló 50/2011. (IX. 30.) NFM rendeletben a KKI felhasználókra meghatározott hatósági ár szerint alkalmazzák. A GJ-kénti (változtatható) díjat a gázszolgáltató által kiszámlázott gázárhoz, energiaadóhoz és környezetterhelési díjhoz igazítják. A díjnak a megváltozott gázárhoz ill. energiaadóhoz és környezetterhelési díjhoz való igazítása úgy történik, hogy a gázdíj százalékos változása a 4.1.2 pontban meghatározott díj azonos mértékű százalékos változását eredményezi, az energiaadó és környezetterhelési díjak változása a 4.1.2 pontban meghatározott díj azonos mértékű változását eredményezi. Kiindulási alap a 2025.05.12-én 50/2011. (IX. 30.) NFM rendelet szerint a „külön kezelt intézménynek”-re érvényben lévő nettó Ft/GJ hatósági ára. Amennyiben új jogszabályi rendelkezés lép hatályba, úgy annak hatásait a HSZV jogosult GJ-kénti (változtatható) díjban érvényesíteni.

4.3. Az elszámolás tekintetében felek a következőkben állapodnak meg:

4.3.1. Az alapdíjat az elszámolási év elszámolási periódusai számának megfelelően azonos

nagyságú részösszegekben számlázzák ki. Egy elszámolási év 12 elszámolási periódusból áll, amelyek a naptári hónapoknak felelnek meg.

- 4.3.2. A (változtatható) díjat az elszámolási év elszámolási periódusai számának megfelelően a gázóra által mért hőfogyasztásnak megfelelően számlázzák ki. Egy elszámolási év 12 elszámolási periódusból áll, amelyek a naptári hónapoknak felelnek meg. A (változtatható) díj megállapítására a tényleges energiafelhasználás ismeretében kerül sor.
- 4.4. A fix díjat tartalmazó első számlát a HSZV 2025.08.01. után 2025.07. hóra vonatkozóan jogosult kiállítani.
A változtatható díj számlázására attól az időponttól jogosult HSZV, amikor a hőtermelést ellátó gázmérő berendezés a gázszolgáltatónál a HSZV nevére átírásra kerül.
- 4.5. HSZV a maradék nélkül osztható alapidíjakat és változtatható díjat havonta számlázza ki Megrendelő felé, mégpedig a mindenkorli hónapot követő hónap 10. napjáig. A fizetési határidő 20 nap.
- 4.6. Az alapidíjat a HSZV-nek megszakított vagy korlátozott hőszolgáltatás esetén, valamint akkor, ha a hő átvételére nem kerül sor, is meg kell fizetni.
- 4.7. Amennyiben a Megrendelő a díj, vagy a díj egy részének fizetésével késedelembe esik, a mindenkorli Ptk. szerinti késedelmi kamatot tartozik a Szolgáltatónak fizetni.
(Amennyiben a Ptk. késedelmi kamatra vonatkozó előírásai változnak, úgy a felek azt alkalmazzák.)
30 napos fizetési késedelem esetén a HSZV - a 30 napos késedelem ideje alatt megtett - háromszori írásbeli felszólítást követően jogosult a hőszolgáltatást felfüggeszteni.
- 4.8. A Megrendelő köteles a 4.1. pontban meghatározott hőszolgáltatási díjat a HSZV által kiállított számla alapján, a HSZV a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50254479-00000000 számú bankszámlájára határidőre történő átutalással megfizetni.

5. A szerződés időtartama

- 5.1. A jelen szerződés 2025.07.01-én lép hatályba és 1 éves határozott időre jön létre, 2026.06.30-ig. Ezen időszak elteltével a 6. pontban szabályozott felmondás hiányában a szerződés minden évben további egy évre meghosszabbodik.

6. A szerződés megszűnése

- 6.1. Rendkívüli felmondás (felmondás súlyos szerződésszegés miatt)
A szerződő felek a jelen szerződést kizárólag a másik szerződő fél súlyos szerződésszegése esetén mondhatják fel 2026. június 30. lejártá előtt. Rendkívüli felmondás esetén a felmondási idő 90 nap, a felmondást megelőzően a felmondó félnek írásbeli felszólítást kell küldeni a másik szerződő félnek, 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 HSZV jogosult továbbá jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni az alábbi esetekben:

- a) Amennyiben a megrendelő bármely esetben díjfizetési kötelezettségének 3 hónapon túl nem tesz eleget, úgy a szolgáltató jogosult a szerződést 90 napos felmondási idővel felmondani.
- b) a Tulajdonos létesítményének bezárása
- c) amennyiben a Tulajdonos a létesítmény tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza és az új jogosult és a HSZV között az átruházásról szóló okirat hatályba lépésétől számított 60 napon belül nem tudják megkötni a létesítményre vonatkozó hőszolgáltatási szerződést.

6.2. A szerződés megszűnése

A szerződés megszűnik abban az esetben, ha

- a) a hőközpont létrehozásához, ill. üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyeket nem adják meg, vagy azokat visszavonják,
- b) olyan jellegű jogszabályváltozás következik be (különösen az építési normák, iparúzés, környezetvédelem területén), melyek következtében a szerződés gazdaságosan nem tartható fenn
- c) a szakhatóságok a jelen szerződés megkötésekor - a hőszolgáltató berendezések létesítése, karbantartása és üzemeltetésre vonatkozó kalkulációban - figyelembe nem vett, azokat jelentősen hátrányosan befolyásoló, gazdaságilag elfogadhatatlan beruházásokat írnak elő,
- d) a felek bármelyikének jogutód nélküli megszűnése, vagy a Tulajdonos létesítményének bezárása,
- e) a felek bármelyike által elháríthatatlan körülmények állnak be, melyek kizárják a hő átadását, vagy átvételét legalább 30 napos időtartamra.

A szerződés az e pontban meghatározott események bekövetkezésétől számított 90 nap elteltével szűnik meg.

Amennyiben a szerződés felmondása fűtési időszakra esik, a szerződés a fűtési szezon végén szűnik meg.

6.3. A szerződés megszűnésének és megszüntetésének jogkövetkezményei

A szerződés megszűnése és megszüntetése esetén a megszűnésig, illetve megszüntetésig teljesített szolgáltatások ellenértékét a szerződő felek a másik félnek megfizetni kötelesek, a másik félnek felróható megszűnés, illetve megszüntetés esetén a sérelmet szenvedő fél kárának megtérítését igényelheti.

A szerződés 2026. június 30. napja előtti megszűnése, illetve megszüntetése esetén a Hőszolgáltató az általa felszerelt hőszolgáltató berendezéseket a Megrendelő részére vételre felajánlhatja.

Ha a szerződés rendkívüli felmondására a Megrendelő szerződésszegése vagy az intézmény bezárása miatt került sor, a Hőszolgáltató felhívására a Megrendelő köteles a hőszolgáltató berendezéseket megvásárolni.

A szerződő felek a berendezések vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

2025. július 01-től

60.000.000,- Ft

Ezek az összegek nem tartalmazzák a mindenkor törvényes általános forgalmi adót. Értékbiztosításuk úgy történik, hogy az összegeket minden évben a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett forint infláció mértékéhez igazítják.

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett forint infláció alatt a felek minden év január 31-ig közzétett éves fogyasztói árindexet értik.

A vételárát a Megrendelő az erre vonatkozó számla kiállításától számított 30 napon belül köteles kifizetni. Amennyiben a fenti fizetési határidővel a Megrendelő nem teljesít, a HSZV a tulajdonában lévő berendezéseket saját költségén leszerelheti és elviheti.

7. Egyéb rendelkezések

- 7.1. Jelen szerződés módosítása és kiegészítő megállapodás kötése csak írásban lehetséges.
- 7.2. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései hatályukat veszítik, ez nem érinti a többi rendelkezés érvényességét.
- 7.3. Esetleges jogvitáik rendezésére felek a hatáskörrel rendelkező helyileg illetékes Sátoraljaújhelyi Járásbíróság illetékességét kötik ki.
- 7.4. Jelen szerződés magyar nyelven kerül aláírásra 4 példányban.
- 7.5. A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés minden rendelkezése és minden olyan szellemi termék, valamint egyéb információ, amely a jelen szerződés teljesítése során jutott a felek tudomására, vagy amelyet a felek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatban fejlesztettek ki, beleértve - egyebek között - minden szabadalmat, üzleti titkot, eljárást, know-how-t és egyéb információt, bizalmas információként kezelik, és azokról harmadik személy részére semmiféle felvilágosítást nem nyújtanak. Ezalól kivételt képeznek a szerződő felek tulajdonosai.
- 7.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a PTK-ban leírtak az irányadók.

Sátoraljaújhely, 2025.....

Pentz Imre és Hegedüs Bálint cégszerű aláírók
EQUANS Magyarország Kft.
Hőszolgáltató

Szamosvölgyi Péter polgármester
Sátoraljaújhely Város Önkormányzat
Megrendelő

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről az

EQUANS Magyarország Kft.

Székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 73.

Levelezési cím: 2040 Budaörs, Piktortéglá utca 2-4.

Adószám: 12348356-2-43

képviseli: **Pentz Imre és Hegedüs Bálint cégszerű aláírók**

(a továbbiakban: „Bérlő”, „Hőszolgáltató” vagy röviden: „HSZV”)

és

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata

Cím: 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

Adószám: 15726504-2-05

képviseli: **Szamosvölgyi Péter polgármester**

(a továbbiakban: „Bérbeadó”)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

Preambulum

Az EQUANS Magyarország Kft. hőenergia előállításával foglalkozó vállalat (elsősorban hőszolgáltató létesítményeket hoz létre és üzemeltet).

Felek jelen szerződés megkötésekor azt a közös üzleti célt határozták meg, hogy az EQUANS Magyarország Kft. hőtermelő berendezések vásárlását követően hőszolgáltató létesítményt üzemeltet. A létesítmény célja, hogy az épület helyiségeit hőenergiával lássa el a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat és az EQUANS Magyarország Kft. között létrejött hőszolgáltatási szerződés alapján.

I. Bérleti megállapodás

1. Sátoraljaújhely Város Önkormányzata bérbe adja és átadja, az EQUANS Magyarország Kft., a továbbiakban: hőszolgáltató vállalat (ill. HSZV), bérbe veszi a Polgármesteri Hivatal épületében található és a mellékelt terven (I. sz. melléklet) pirossal jelölt helyiségeket üzletszerű hőszolgáltatási tevékenység céljából, hőtermelő kazánok és a hozzá tartozó kiegészítő berendezések üzemeltetése céljából.
2. Felek éves bérleti díjként 36.000 forint + Áfa összegű átalánydíjban állapodnak meg. A bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett forint infláció mértékéhez igazítják. A bérleti díj inflációs rátához történő igazítása a mindenkor évi január 1-ével történik és a következő évre érvényes. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által hivatalosan közzétett forint infláció alatt a felek minden év január 31-ig közzétett éves fogyasztói árindexet értik. Az első díjkorrekcióra 2026. január 01-én kerül sor.

3. A HSZV a bérleti díjat a számla kézhezvételétől számított 20 napon belül tartozik megfizetni.
4. A bérbeadó a bérleményt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A bérlemény rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a bérleményben lévő részei és a bérlemény berendezései üzemképesek. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a hőszolgáltatási illetve a bérleti szerződés tartama alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga a bérleményen, mely a jelen bérleti szerződés és a bérbeadóval kötött hőszolgáltatási szerződés alapján a bérlőt megillető jogok gyakorlásában és az őt terhelő kötelezettségek teljesítésében bérlőt akadályozná vagy gátolná, bérbeadó továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a hőszolgáltatási illetve a bérleti szerződés tartama alatt ilyen jogot harmadik személynek nem biztosít.

II. Külön megállapodás a berendezések üzemeltetésével kapcsolatban

1. HSZV a jelen szerződés szerinti ingatlanon saját tulajdonú hőszolgáltató berendezéseket üzemeltet a vonatkozó törvényi és hatósági előírásoknak megfelelően. HSZV kötelezi magát arra, hogy az üzemvitel során az épület állagát a lehető legjobban megkíméli, és hogy a ház állagában esetlegesen bekövetkezett károkat a munkák befejezése után haladéktalanul megszünteti.
2. A hőszolgáltató rendszer átalakításához szükséges hatósági engedélyek beszerzése HSZV feladata; az ilyen engedélyezési eljárásokhoz szükséges jóváhagyó nyilatkozatokat a Bérbeadó az engedélyezési tervek bemutatása után haladéktalanul megadja.
3. A hőközponti és a kiegészítő berendezések a műszaki leírás értelmében HSZV tulajdonában vannak és maradnak és általa felügyelendő területet képeznek.
4. Az üzemeltetési kötelezettség értelmében a Bérbeadó lehetősége szerint köteles biztosítani HSZV részére valamennyi berendezésrész elérhetőségét, hogy ily módon lehetővé tegye HSZV számára az esetlegesen szükségessé váló javítási munkálatok késedelem nélküli végrehajtását.
5. A Bérbeadó köteles HSZV számára a helyiségek műszakilag erre alkalmas helyén megfelelő nagyságú víz- és szennyvízcsatorna csatlakozást, valamint 3 x 380 V feszültségű háromfázisú betáplálást, valamint az automatikus hibajelző berendezésekhez kommunikációs csatlakozópontot biztosítani.

III. Jelen szerződés megszűnésének, megszüntetésének feltételei és ennek jogkövetkezményei

1. A bérleti jogviszony 2025.07.01-el kezdődően, a hőszolgáltatási szerződés időtartamára, 2040.06.30-ig határozott időtartamra létesül. Ezen időszak elteltével, amennyiben a hőszolgáltatási szerződés felmondás hiányában minden évben további egy évre meghosszabbodik, úgy jelen bérleti szerződés is meghosszabbodik, egészen a hőszolgáltatási szerződés megszűnéséig. A bérleti szerződés a Hőszolgáltatási Szerződés megszűnésének időpontjában, minden külön intézkedés nélkül megszűnik.

2. A jelen szerződés határozott idejére tekintettel, a felek kikötik, hogy a szerződés határozott időtartama alatt a rendes felmondás joga nem gyakorolható. A határozott időtartam (III./I.-ban meghatározott idő) leteltét követően minden év 12. hó 01. napjáig lehet felmondani 06. hó 01. napjára közölt írásbeli felmondással.
3. Rendkívüli felmondás (felmondás súlyos szerződésszegés miatt):
A szerződő felek a jelen szerződést a szerződés határozott időtartama alatt kizárólag a másik szerződő fél súlyos szerződésszegése esetén mondhatják fel. Rendkívüli felmondás esetén a felmondási idő 90 nap. A felmondást megelőzően a felmondó fél köteles a másik szerződő félnek írásbeli felszólítást küldeni, 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. Amennyiben a szerződés felmondása fűtési időszakra esik, a szerződés a fűtési szezon végén szűnik meg.
4. Amennyiben a jelen bérleti szerződés a határozott időtartam lejárta előtt szűnik meg és a HSZV felszólítja a bérbeadót az általa beépített berendezések megvásárlására, úgy a Bérbeadó köteles azokat a HSZV-vel kötött hőszolgáltatási szerződésben foglaltak szerinti értéken megvásárolni.

IV. Általános rendelkezések

1. HSZV az általa újonnan létesített fűtőberendezést tűz- és vezetékesvíz-kár ellen megfelelően (az alulbiztosítás kifogását kizárva) biztosítja; a biztosítás költségeit HSZV beszámította a hőszolgáltatás árába.
2. Amennyiben a vonatkozó biztosítási feltételek lehetővé teszik, a tulajdonos az épülettel kapcsolatos biztosítások keretén belül gondoskodik megfelelő biztosítási védelemről; csak az esetben, ha ez nem lehetséges, lép HSZV 1. szerinti fenti kötelezettsége érvénybe.
3. Jelen szerződésből eredő összes rendelkezés mindkét félre vonatkozóan átszáll a jogutódra minden joggal és kötelezettséggel együtt. Ilyen, utódlást okozó szerződések megkötésekor minden szerződő fél tekintettel lesz erre a rendelkezésre, és a mindenkori jogutódot szerződésben kötelezi ennek teljesítésére. A jelen bérleti szerződés I. fejezet 1. pontjában részletezett és az I. számú mellékletben megjelölt épület tulajdonlásában beállt változás nem érinti a jelen szerződés és a bérleti megállapodás érvényességét, vagy hatályosságát, az a megrendelő jogutódaira, illetve az ingatlan mindenkori tulajdonosára nézve hatályban marad. Sátoraljaújhely Város Önkormányzata kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonában beállott változás esetén az új tulajdonost a bérleti jogviszony fennállásáról és lényeges feltételeiről tájékoztatja.
4. Jelen szerződés létesítésével kapcsolatos költségek, ideértve a jogügyleti illetékeket is, a HSZV viseli, aki önállóan adott megbízást jelen szerződés létesítésére és végrehajtására.
5. A felek mindazon jogvitáikra, amelyek a mindenkori polgári peres szabályok szerint a törvényszék hatáskörébe tartoznak, a felek jelen szerződés aláírásával alávetik magukat a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességének, míg azon jogvitáikra vonatkozóan, amelyek a mindenkori polgári peres szabályok szerint járásbíróság hatáskörébe tartoznak, a Felek jelen szerződés aláírásával alávetik magukat a Sátoraljaújhelyi Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

6. Jelen szerződés négy példányban készült, melyből mindkét fél két-két példányt kapott.

A felek kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, számukra az érthető és aláírásukkal szabad, komoly, tévedéstől mentes akaratukat erősítik meg.

Ezen szerződésben nem, vagy nem kimerítően szabályozott kérdések tekintetében a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései az irányadóak.

Sátoraljaújhely, 2025.....

Pentz Imre és Hegedüs Bálint cégszerű aláírók
EQUANS Magyarország Kft.
Hőszolgáltató

Szamosvölgyi Péter polgármester
Sátoraljaújhely Város Önkormányzat
Megrendelő

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

Kérelem

Az EQUANS Magyarország Kft., (1113 Budapest, Bocskai út 73. adószáma: 12348356-2-43) cég képviselőjeként kérem, hogy Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a cégünk által kötendő Hőszolgáltatási szerződésről meghozandó döntését zárt ülés keretében tárgyalja tekintettel arra, hogy egyedi ajánlatunk és a szerződéses feltételek nyilvános tárgyalása más versenypiaci tevékenységünk során hátrányos helyzetet teremtené számunkra.

Kelt : 2025. június 12.



EQUANS
EQUANS Magyarország Kft. [®]
Székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 73.
Levelezési cím: 2040 Budaörs, Piktortégla utca 2-4.
Adószám: 12348356-2-43

Szabadka Sándor
üzletágvezető