

## TERÜLET ÉS ESZKÖZ BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésről: „VKSZ” Veszprémi Közüemi Szolgáltató Zrt.  
 székhely: 8200 Veszprém, Házgyári út 1.  
 cégjegyzékszám: 19-10-500243  
 képviseli: Salga Balázs vezérigazgató  
 pénzforgalmi jelzőszám: 10918001-00000004-84220008  
 adószám: 13519869-2-19  
 mint távhőszolgáltató (a továbbiakban: **„Bérbeadó”**),  
 másrészről: Greenergy Bakony Távhő Korlátolt Felelősségű Társaság  
 székhely: 1138 Budapest, Tomori utca 34.  
 cégjegyzékszám: 01-09-446913  
 képviseli: Hirsch Zoltán ügyvezető  
 adószám: 32868832-2-41  
 mint távhőtermelő (továbbiakban: **„Bérlő”**)

a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen **„Felek”** között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

A Felek rögzítik, hogy köztük 2025. szeptember 10-én hőtermelési szerződés (továbbiakban: Hőtermelési szerződés) jött létre a jelen bérleti szerződés (továbbiakban: jelen Szerződés) tárgyát képező ingatlanok vagy ingatlanrészek területén található eszközökkel való hőtermelés tárgyában. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező bérlemény nélkül a Hőszolgáltatási szerződésben vállalt Bérlői kötelezettségek nem teljesíthetőek, így jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a Hőtermelési szerződés, melyet a Felek 3. számú mellékletként csatolnak.

### Megállapodások

1. A Bérbeadó a jelen Szerződés aláírásával a Kezdő Naptól bérbe adja, a Bérlő pedig a Hőtermelési szerződés teljesítése érdekében bérbe veszi a jelen Szerződés 1. számú mellékletében rögzített ingatlanokat és ingatlanrészeket (továbbiakban: Ingatlanok),

továbbá a jelen Szerződés a 2. számú mellékletben meghatározott eszközöket (továbbiakban: Eszközök (Ingatlanok és Eszközök együttesen: Bérlemény).

2. A Bérelő a Bérleményt a Hőtermelési szerződés teljesítése érdekében hőtermelés céljából jogosult használni. A Bérbeadó a jelen Szerződés aláírásával a Bérlemény Kezdő Naptól történő Bérelő általi kizárólagos használatához hozzájárul.
3. A bérleti jogviszony, illetve a Hőtermelési szerződésben rögzített jogviszony egymástól el nem választható jogviszonyok, tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésével a Bérelő általi hőtermelés ellehetetlenül. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen Szerződést a Hőtermelési Szerződés hatálya alatt kizárólag a jelen Szerződésben szabályozott rendkívüli felmondási ok bekövetkezte esetén jogosultak felmondani, így a felek egyike sem jogosult jelen szerződést rendes felmondással megszüntetni.
4. Jelen Szerződést a Felek határozott időtartamra kötik, hatálya megegyezik a Hőtermelési szerződés hatályával, azaz a jelen Szerződés hatályában osztja a Hőtermelési szerződés jogi sorsát. A Bérelő a Bérleményt köteles a Szerződés lejártakor az átadáskori, de sérülésmentes és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.
5. A Bérelő a Bérleményt annak állagát nem károsító módon köteles használni olyan módon, hogy az a Hőtermelési szerződés teljesítését szolgálja.
6. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a jelen Szerződés időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, nincs harmadik személynek olyan fennálló joga, mely a jelen Szerződésben foglaltakkal ellentétes, illetve amely a Bérelőt a használatban befolyásolja vagy korlátozza.
7. A Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően jogosult beruházást végezni. A beruházások kizárólag a távhőtermelés hatékonyságát és üzembiztonságát szolgálhatják. Felek a szerződés megszűnése esetére irányadó beruházás-elszámolási megállapodásukat a Hőtermelési szerződésben rögzítik.
8. A Bérelő a Bérlemény használatáért bérleti díjat (a továbbiakban: Bérleti Díj) köteles fizetni. A Bérleti Díj összege 3.330.000,- Ft + Áfa/hónap. A Bérelő a Bérleti Díjat havonta utólag fizeti meg a Bérbeadó által a tárgyhónap 5. napjáig kiállított számla alapján 30 napos fizetési határidővel.
9. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadónak felróható okból nem lehetséges a Bérelőnek hőtermelést végezni a Bérleménnyel, úgy az érintett időszakra vonatkozóan mentesül a Bérleti díj fizetési kötelezettség alól.

10. Amennyiben a Bérő a Bérleti Díj fizetési kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, úgy a Bérő a Bérbeadó írásbeli felszólítása esetén a Ptk. 6:155.§-a szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni minden késedelmes naptári nap után.
11. A Bérbeadó kizárólag abban az esetben jogosult a Szerződést rendkívüli felmondással felmondani, amennyiben a Bérő a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított Bérleti Díjról szóló számlát az esedékességtől számított 45 napon belül a Bérbeadó írásbeli felszólítását és póthatáridő tűzését követően sem elégíti ki. A Bérbeadó a rendkívüli felmondást megelőzően köteles a Bérőt ajánlott levél útján a jelen Szerződés szerinti teljesítésre 15 napos póthatáridő tűzésével felhívni. Amennyiben a szerződésszegés a figyelmeztetésben a reparációra adott felhívás ellenére nem kerül orvoslásra, úgy a rendkívüli felmondás közölhető szintén ajánlott levél útján.
12. A Felek az elállás jogát kizárják.
13. Abban az esetben, ha a Bérbeadó jelen szerződés aláírását követően a Bérleményt elidegeníti, úgy köteles az elidegenítésről szóló szerződésbe annak tényét rögzíteni, hogy Bérlemény jogviszonnyal terhelt. A Bérbeadó szavatol azért, hogy jelen jogviszonyból származó kötelezettségeket az elidegenítésről szóló szerződésben átruházza az elidegenítésről szóló szerződés másik szerződő felére/feleire.
14. Amennyiben a Bérő a hőtermeléshez alvállalkozót vesz igénybe, úgy az alvállalkozó jogosult a bérleményt használni. A Bérő az alvállalkozó tevékenységéért úgy felel, mintha a tevékenységet ő végezné.
15. A Felek közötti kapcsolattartásra, vis maiorra, a Felek által tett nyilatkozatokra a Hőtermelési szerződésben szabályozottak az irányadók.
16. A Bérő kijelenti, hogy:
  - a. az irányadó jogszabályok alapján érvényesen bejegyzett és működő gazdasági társaság, és jogosult arra, hogy a jelen szerződést aláírja és teljesítse, továbbá kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint nincsen ellene folyamatban lévő vagy fenyegető felszámolási vagy csődeljárás.
  - b. rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi társasági felhatalmazással.
  - c. a jelen Szerződés aláírásához, a benne foglaltak teljesítéséhez szükséges minden közigazgatási és más intézkedés megtörtént, és azok érvényesek és hatályosak, kivéve azon felhatalmazásokat, amelyeket a Bérőnek jelen Szerződés alapján, annak aláírását követően kell beszereznie, illetve elvégeznie.

- d. semmilyen bíróság, választott bíróság vagy közigazgatási szerv előtt nincs folyamatban, és az Bérő tudomása szerint nem várható olyan per vagy más eljárás, amely hátrányosan érintheti azon képességét vagy készségét, hogy teljesítse a Szerződés szerinti kötelezettségeit; és
  - e. a Szerződés teljesítése érdekében harmadik személyekkel kötendő szerződésekben foglalt kötelezettségek érvényes és kötelező erejű kötelezettségeknek minősülnek, amelyek az abban foglalt feltételeknek megfelelően érvényesíthetők, nem mondanak ellent a jogszabályoknak és nem jelentik a jogszabályok, illetve olyan szerződések vagy egyoldalú kötelezettségvállalások Bérő általi megszegését, amelyek vonatkozásában a Bérő vagy kapcsolt vállalkozása félként szerepel.
17. A Bérbeadó kijelenti, hogy rendelkezik a Szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi felhatalmazással.
18. Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. a-c) pontjai szerint átlátható szervezetnek minősül. Bérbeadó ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles a Bérőt tájékoztatni. Ennek keretében Bérő kijelenti, hogy:
- a. tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető;
  - b. a szervezet nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak;
  - c. a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az a.), b.) és c.) pont szerinti feltételek fennállnak; továbbá
  - d. az Államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: „Áht.”) 41. § (6) bekezdésének is megfelelően átlátható szervezetnek minősül, és a kötelezettségvállaló ezen feltétel ellenőrzése céljából, a Szerződésből eredő követelések elévüléséig – az Áht-ben foglaltak szerint – jogosult a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet átláthatóságával összefüggő, az Áht-ben meghatározott adatokat kezelni, azzal, hogy ahol az Áht. kedvezményezetttről rendelkezik azon a jogi személyt, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet kell érteni.
- Bérő kijelenti, hogy amennyiben jelen Szerződéssel összefüggésben közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 (nyolc) napon belül megküldi a

Bérbeadó részére, vagy amennyiben az általa képviselt szervezet már nem minősül átláthatónak, úgy azt haladéktalanul bejelenti.

19. A Szerződés bármely rendelkezésével összefüggésben bármelyik Fél által tett semmilyen joglemondás, vagy az a körülmény, hogy a Fél az adott esetben nem él az őt egyébként megillető joggal vagy igénnyel, nem hat ki a Szerződés bármely más rendelkezését illetően az ilyen Felet megillető semmilyen jogra, jogorvoslatra, illetve joglemondásra, illetőleg az nem is értelmezhető az arra vonatkozó joglemondásként.
20. A Felek törekednek arra, hogy jelen Szerződésből fakadó vitáikat elsődlegesen békés utón, egyeztetőt tárgyalások során rendezik.
21. Felek az esetleges jogvitáik esetére kikötik a Bérbeadó székhelye szerinti rendes bíróság(ok) illetékességét.
22. Felek kizárják jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadási jogát.
23. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
24. A Szerződő Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt cégszerűen írták alá.

Veszprém, 2025. szeptember 10.

---

Salga Balázs  
vezérigazgató  
"VKSZ" Zrt.  
Bérbeadó

---

Hirsch Zoltán  
ügyvezető  
Greenergy Bakony Kft.  
Bérlő

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Ingatlanlista
2. sz. melléklet: Eszközlista
3. sz. melléklet: Hőtermelési szerződés