



BUDAPESTI  
KÖZLEKEDÉSI  
KÖZPONT

A BKK Zrt. és a BFVK Zrt. között létrejövő bérleti szerződés 2. számú melléklete

4434-1/2023.

BKK ikt. szám: 2022/8-3/2023/1230.

## ÜZEMELTETÉSI MEGÁLLAPODÁS

**BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

valamint

**BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

között

**A BUDAPEST XIV. KERÜLET 40368/28 HRSZ. ALATT NYILVÁNTARTOTT, TERMÉSZETBEN A 1141  
BUDAPEST, GVADÁNYI UTCA 33-39. SZ. ALATTI, A PREVENTÍV ELLENŐRZÉSI OSZTÁLY RÉSZÉRE A  
BFVK ZRT. ÁLTAL BIZTOSÍTOTT HELYISÉGEK ÉS PARKOLÓK BÉRLETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ÜZEMELTETÉS**

tárgyban

2023....



## ÜZEMELTETÉSI MEGÁLLAPODÁS

(a továbbiakban: „**Megállapodás**”), amely létrejött egyrészről a

**BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

székhely: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21.  
cégjegyzékszám: 01-10-046840  
csoportazonosító szám: 17781372-5-44  
adószám: 23028966-4-44  
képviseli:

mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”),  
valamint másrészről a

**Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

rövidített cégnév: BFVK Zrt.  
székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A.  
cégjegyzékszám: 01-10-042695  
adószám: 12006003-2-41  
képviseli:

mint bérbeadó és üzemeltető (a továbbiakban: „**Üzemeltető**”)

(a BKK Zrt. és az BFVK Zrt. a továbbiakban együttesen: „**Felek**”, külön-külön a „**Fél**”) között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

### 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a BFVK 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XIV. kerület belterület 40368/28 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1141 Budapest, Gvadányi utca 33–39. sz. alatt található „Kivett iparterület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- 1.2. A Felek között a jelen Megállapodás létrejöttével egyidejűleg a Budapest, XIV. kerület 40368/28 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1141 Budapest, XIV. kerület, Gvadányi u. 33-39. szám alatt elhelyezkedő ingatlan helyiségcsoportjának bérlete tárgyában bérleti szerződés (a továbbiakban: „**Bérleti szerződés**”) jön létre ...../...../..... BKK iktatószámán az 1.1 pontban megjelölt Ingatlan Irodaépületének I. em. 101., 105., 106., 107., 112/B., 115., 116., 118., 121. számú összesen 542,71 m<sup>2</sup> alapterületű iroda, teakonyha, vizesblokkok, raktár funkcióval rendelkező helyiségre (a továbbiakban: „**Helyiségek**”), valamint kettő (2) darab parkolóhelyre (a továbbiakban: „**Parkolóhelyek**”) vonatkozóan (a továbbiakban együttesen: „**Bérlemény**”).
- 1.3. A fentiek alapján Felek a Bérlemény Helyiségei vonatkozásában az üzemeltetési feladatokat ellátására a jelen Megállapodást kötik meg az alábbi feltételekkel.

## 2. A Megállapodás tárgya

- 2.1. A Megállapodás feltételeinek és kikötéseinek megfelelően Üzemeltető a Megállapodás 4. fejezetben megjelölt szolgáltatásokat és feladatokat nyújtja és látja el Bérelő részére a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben.
- 2.2. A Megállapodás 6. fejezetében és a Bérleti szerződésben részletezett díjak megfizetése ellenében az Üzemeltető a Bérelő legjobb érdekének szem előtt tartásával, gondos, célravezető, szakszerű módon teljesíti a Megállapodás szerinti szolgáltatásokat és tesz eleget kötelezettségeinek a Megállapodás feltételei és a Bérlemény egyes részeire vonatkozó, a hatályos Bérleti szerződés alapján.

## 3. A Megállapodás időbeli hatálya, hatálybalépés feltétele

- 3.1. A Megállapodás időbeli hatálya megegyezik az 1.2. pontban meghatározott Bérleti szerződés hatályával.

## 4. A Megállapodás keretében nyújtandó szolgáltatások és ellátandó feladatok

- a) telephely őrzése, portaszolgálat, Bérleményen kívüli biztonságtechnikai feladatok, belépőkártyák kezelése, programozása, nyilvántartása,
  - b) személyszállítás;
  - c) közös területek takarítása, téli csúszásmentesítése;
  - d) fűtésszolgáltatás műszaki felügyelete, fűtési hálózat karbantartása;
  - e) hibaelhárítás és teljeskörű műszaki karbantartás az Ingatlan közös területén;
  - f) rovarirtás a közös területeken;
  - g) tűzrendészeti feladatok a közös területekre vonatkozóan;
  - h) érintésvédelmi vizsgálatok az épületre vonatkozóan,
  - i) közös területek fűtése, világítása, valamint ivóvíz ellátása, csatorna használata.
  - j) bérleményi területeken a közműszolgáltatás (fűtési szolgáltatás, ivóvíz, csatorna és elektromos áram) biztosítása a 7. fejezetben rögzítettek alapján
- 4.1. **Telephely őrzése, portaszolgálat, Bérleményen kívüli biztonságtechnikai feladatok, belépőkártyák kezelése, programozása, nyilvántartása**  
Üzemeltető 24 órás portaszolgálatot lát el: kezeli a gépjármű- és személyforgalmat, felügyeli a kültéri kamerarendszert, havi rendszerességgel (pl. áramszünet, riasztó jelzés) intézkedik, valamint folyamatosan ellenőrzi az Ingatlan külső körletét. A portaszolgálat a bérleti riasztó megszólalása esetén a Bérelő által írásban leadott telefonszámon értesíti az illetékes személyt. A Bérelő az általa bérelt terület, valamint vagyontárgyai védelméért maga felel. Az Üzemeltető a Bérelő vagyontárgyaiban bekövetkezett károkért nem vállal felelősséget.  
A Bérelő vállalja a szükséges mennyiségű, az Üzemeltető által üzemeltetett Insight Inner Range beléptető rendszerrel kompatibilis proxymity belépőkártyák beszerzését és azok sérülése és/vagy elvesztése esetén a pótlását. A belépőkártyákat az Üzemeltető által üzemeltetett belépőkártya regisztráló rendszerében az üzemeltetési munkatárs a Bérelő által használt területre felprogramozza. A Bérelő munkavállalói adatai helyett a GDPR előírásai miatt az általa rendszeresített belépő kártyák sorszámát adja meg az Üzemeltető által üzemeltetett beléptető rendszerbe történő regisztrálás céljából.  
A Bérelő kötelessége 24 órán belül az Üzemeltető részére elektronikus úton történő riportálás a személyi állományban bekövetkezett változásokról. Az Üzemeltető köteles a Bérelő által jelzett változások alapján a feljogosító vagy törölő módosítást 24 órán belül a rendszerében

végrehajtani.

#### 4.2. Szemétszállítás

Üzemeltető ellátja az Ingatlanban képződött kommunális hulladék elszállítási feladatait.

#### 4.3. Közös területek takarítása, téli csúszásmentesítés

Üzemeltető ellátja az Ingatlan közös területeinek (lépcsőházak, folyosók, közös használatú mosdók) takarítási és hulladék begyűjtési feladatait. Továbbá ellátja az Ingatlan külső területeinek téli csúszásmentesítését.

#### 4.4. Fűtésszolgáltatás műszaki felügyelete, fűtési hálózat karbantartása

Üzemeltető ellátja az Ingatlan fűtési rendszerének üzemeltetési és karbantartási, valamint a hibaelhárítási feladatait.

#### 4.5. Hibaelhárítás, Karbantartás

Üzemeltető ellátja a teljes Ingatlan üzemeltetését, a szükséges karbantartási és felmerülő hibaelhárítási feladatokat egyaránt (pl. áramszünetet követő visszakapcsolás, csőtörés-, dugulás elhárítása, fűtési rendszer hibaelhárítása stb.). Az üzemeltetési feladatok kiterjednek a teljes Ingatlanra és az Ingatlan berendezéseire, valamint az Üzemeltető által valamennyi beépített berendezésre. Bérelő köteles az általa bérelt helyiségekben üzemeltetett elektromos fogyasztók, elosztók karbantartásáról, érintésvédelmi felülvizsgálatáról, ellenőrzéséről rendszeresen gondoskodni, miképpen az azok használatából eredő meghibásodások javítási költségeinek viselése is a Bérelőt terheli. Bérelő kérésére az Üzemeltető által beépített berendezések karbantartását és azok hibaelhárítását (pl. klímaberendezés) Üzemeltető végzi, hacsak erről a Felek külön megállapodásban másképpen nem rendelkeznek. Bérelő a bérleti időszakában az általa beépített berendezések és eszközök (klímák, dokkolók, erős- és gyengeáramú hálózat, riasztó rendszer, stb.) karbantartása és üzemeltetés kapcsán keletkezett jogszabályi, illetve szabványossági kötelezettségekből fakadó dokumentumait köteles másolati példányban Üzemeltető részére a lehető legrövidebb időn belül átadni.

#### 4.6. Rovarirtás

Üzemeltető a szükséges gyakorisággal az Ingatlan Irodaépület közös használatú helyiségeiben rovar- és rágcsálóirtást végez, vagy végeztet. A Bérleményen belüli területre eseti jelleggel, külön díjazás ellenében elfogadott ajánlatot követően Üzemeltető rovar- és rágcsálóirtást elvégezteti.

#### 4.7. Tűzrendészeti feladatok a közös területekre vonatkozóan, érintésvédelmi vizsgálatok az épületre vonatkozóan

Üzemeltető ellátja az Ingatlan tűzrendészeti feladatait: tűzoltó berendezések (tűzcsap és oltókészülékek, valamint a II. emeleten beépített tűzjelző berendezés és tartozékai) felügyeletét, karbantartását, üzemeltetését a bérleményen kívüli területeken. Üzemeltető kiköti, hogy a fenti vizsgálatok eredményeit csak az általa megbízott, fogadott szakellenőrök vizsgálati anyagai alapján fogadja el. Bérelő köteles a Bérleményében végzett tevékenységhez szükséges tűzvédelmi berendezéseket a Bérleménye területén tartani, valamint üzemeltetni és karbantartani.

Üzemeltető vállalja, hogy a jogszabályokban előírt érintésvédelmi- villámvédelmi- és erősáramú berendezések kötelező vizsgálatát a teljes ingatlan területén elvégzi, és a vizsgálatok során feltárt hiányosságokat pótolja, a bérleményben lévő csatlakozó pontokig. Üzemeltető nem felel a Bérelő által beépített vagy üzemeltetett eszközök, hálózatok felülvizsgálataért, ez a Bérlemény tekintetében Bérelőt terheli.

- 4.8. **Közös területek fűtése, világítása, valamint ivóvíz ellátása és csatorna használata**  
Üzemeltető vállalja, hogy Bérő számára a Megállapodás időtartamára a közös használatú területek fűtését és világítását, valamint a közös használatú mosdók ivóvíz ellátását, csatorna használatát biztosítja.
- 4.9. Bérleményi területeken a közműszolgáltatás (fűtési szolgáltatás, ivóvíz, csatorna és elektromos áram) biztosítása a 7. pontban rögzítettek alapján.

## 5. Bérő kötelezettségei

- 5.1. Bérő köteles:
- (a) folyamatosan és kellő időn belül tájékoztatást nyújtani Üzemeltetőnek minden olyan tényről és körülményről, amely a Megállapodás teljesítéséhez szükséges,
  - (b) megtenni mindazon nyilatkozatokat (ideértve a szabályszerű meghatalmazás kiadását is), melyek a Megállapodás teljesítése során a Bérő érdekében és képviseletében történő ügyintézéshez szükségesek, valamint
  - (c) a 6. fejezetben szerint üzemeltetési díj, valamint a 7. fejezetben meghatározott közüzemi és energia költségek határidőben és maradéktalanul történő megfizetése Üzemeltető részére.

## 6. A TELJESÍTÉS ELLENÉRTÉKE

- 6.1 A Megállapodásban meghatározott szolgáltatások és kötelezettségek teljesítésének ellenértékeként Üzemeltetőt havonta üzemeltetési átalánydíjat (a továbbiakban: „**Üzemeltetési díj**”), illetőleg törthónap esetén annak időarányos része illeti meg, a jelen Megállapodás 1. fejezetében hivatkozott Bérleti szerződésben rögzítettek szerint.
- 6.2 Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény Üzemeltetési díjának megfizetésére Bérő 2023. június 16. napjától köteles.

## 7. Közüzemi és energiaköltségek elszámolása

- 7.1. Az Ingatlan használatához kapcsolódó közüzemi költségek (elektromos energia, távfűtés) a Bérőt terhelik és az 1.2. pontban meghatározott Bérleti szerződésben meghatározott bérlet terület (542,71 m<sup>2</sup>), valamint az épületben bérelhető összes helyiség alapterülete arányának alapján kerülnek meghatározásra az Ingatlan egészére beérkezett számlákból, figyelembe véve a használat jellegét. A használat jellegét a 7.3 pontban felsoroltak szerint rögzítik a Felek.
- 7.2. Amennyiben a Bérlemény rendelkezik önálló villamosenergia mérővel, úgy a fogyasztás elszámolása mérő alapján történik. Amennyiben a Bérlemény nem rendelkezik önálló villamos energia, mérésére alkalmas önálló mérővel, úgy Bérő az általa bérelt területre vonatkozó arányosított elszámolás alapján kiszámlázott közüzemi díjak megfizetésére köteles. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérő ezt jelzi az Üzemeltető felé, úgy Üzemeltető köteles a Bérő rendelkezésére bocsátani azon számlákat, illetve számítási módokat, amelyek alapján a Bérőt terhelő arányosított villamos energia és távfűtés díja kiszámításra került.
- 7.3. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérő földszinti helyiséget, vagy irodát raktározás céljára használ, és fűtést nem igényel, az irodaépület állagmegóvása érdekében végzett temperáló fűtés és a fűtés alapdíj költségeit légköbméter arányosan akkor is köteles megfizetni:

**fűtött irodahelyiség: a légm<sup>3</sup>-re jutó energiaegység 100%-a (1-es szorzó) bérelt alapterület:  
542,71 m<sup>2</sup>**

- 7.4. Üzemeltető az Ingatlanra eső közüzemi és energia költségeket a tárgyhónapot követő 15 munkanapon belül számlázza a Bérló felé.
- 7.5. Bérló a Bérleményre eső közüzemi és energia költségeket átutalás útján fizeti meg az Üzemeltető által megküldött számla alapján a Ptk. 6:130. § (1) bekezdése szerint a számla Bérló által igazolt kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül, az Üzemeltető Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10200940-21520091-00000000 számú elszámolási bankszámlájára.

A szabályszerűen kiállított számlát Bérló nevére BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19 - 21.) kell kiállítani és mellékletekkel együtt kell benyújtani Bérló részére. A számlát Üzemeltető kizárólag postai úton vagy elektronikus számlaként nyújthatja be, postai úton a 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21. címre, elektronikus számla esetében az eszamla@bkk.hu címre.

A számlán fel kell tüntetni a teljesítés jogcímét, valamint a teljesítés időszakát (tárgyhó, továbbá jelen Szerződés azonosítószámát és a Bérló áfa csoportazonosító számát (CSASZ). Fentiek elmulasztása esetén a számla automatikusan visszaküldésre kerül.

## 8. A Megállapodás megszűnése

- 8.1. A Megállapodás megszűnik az 1.2. pontban meghatározott Bérleti szerződés megszűnésével.
- 8.2. A Megállapodás megszűnésének napján Felek kötelesek elszámolni egymással a közüzemi díjak és energiaköltségek, továbbá a jogviszonnyal összefüggő egyéb díjak és költségek vonatkozásában, mely elszámolás kiterjed különösen Felek egymással szemben fennálló valamennyi esedékes vagy lejárt követelésére.

Jelen Megállapodás egymással megegyező – öt (5) számozott oldalból álló – négy (4) eredeti példányban készült, amelyből BKK Zrt.-t kettő (2), és BFVK Zrt.-t szintén kettő (2) példány illet. Felek a Megállapodásban foglalt feltételekkel egyetértenek, azokat elfogadják, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag cégszerűen írják alá.

Budapest, 2023. „07.18.”

Budapest, 2023. „07.27.”