



Az előterjesztés tárgyalása a Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.  
A döntéshozatal módja: **egyszerű többség.**

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **A Képviselő-testület 2023. május 25-ei ülésére**

**Előterjesztés tárgya:** **Döntés a Waterfront City beruházás tárgyában a PRO-ONE IMMO Zrt-vel kötött Településrendezési Szerződés módosításáról**

**Előterjesztő:** Czeglédy Gergő alpolgármester

**Előterjesztést készítette:** Czékó Gábor - ügyvezető, Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság a 2023. május 24-ei ülésén, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 2023. május 24-ei ülésén tárgyalja.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a PRO-ONE IMMO Zrt. 2017. június 2. napján településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) kötött az egykori Óbudai szeszgyár (BUSZESZ) területén „Waterfront City” fantázianevű ingatlanfejlesztésre vonatkozóan.

A fejlesztés jelenleg is folyamatban van. Az I-II. ütem kivitelezési munkái lezárultak 2022-ben. A III. ütem - a kertészeti munkáinak befejezését követően - 2023 nyár közepén zárul teljeskörűen. A IV. ütem kivitelezési munkái 2022. decemberében megkezdődtek, átadása 2025 első negyedévében várható, melyben 253 lakás kerül kialakításra. Az I. ütemben megvalósult 269 lakás átadása teljeskörűen megtörtént, míg a II. ütem 169, valamint a III. ütem 218 lakásainak átadása folyamatban van. A TRSZ-ben vállaltakkal összhangban az Óbudai Promenáda egyes szakaszainak kialakítása megtörtént az azzal szomszédos épületek megvalósításának végére - jelenleg a III. ütem déli vonaláig. A megtartott ipari kémény felújítása 2022. harmadik negyedévében megtörtént, míg az egykori óbudai szeszgyár 36/a és 36/b számú épületeinek felújítására vonatkozó tervezési munkák is megindultak 2023. januárban.

Időközben a PRO-ONE IMMO Zrt. helyébe - fejlesztőként - jogutódlás útján a PRO-Centocinquanta Kft. lépett (a továbbiakban: Fejlesztő).

A TRSZ-ben meghatározott közlekedésfejlesztési beruházások (TRSZ 6.6-os pont) jellege nem volt pontosan ismert 2017-ben, mivel bizonytalan volt a fejlesztési területtől északra lévő ingatlanon egy tervezett bevásárlóközpont megvalósulása. A bizonytalanság okán a megkötött TRSZ attól tette függővé a közlekedésfejlesztési beruházások jellegét (mekkora legyen az egyes felújítandó, illetve újonnan létrehozandó utak kapacitása), hogy végül felépül-e a bevásárlóközpont. Tekintettel arra, hogy a fejlesztési területtel szomszédos ingatlanon a korábban tervezett Árkád Aquincum bevásárlóközpont megvalósulása a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján a közeljövőben nem várható (építési engedélyek nem állnak rendelkezésre, illetve tudomásunk szerint a terület

ingatlanegyüttese a befektető által értékesítés alatt áll), így a kapcsolódó TRSZ alapján a Fejlesztő az „E” jelű opciót valósítja meg, mely magában foglalja:

- a Szentendrei út / Bogdáni út csomópont kapacitásbővítő célú fejlesztése,
- a Szentendrei út – Akác köz kapcsolat kialakítása,
- a Raktár utca átépítése a Szentendrei út környezetében
- a Szentendrei út – Búvár utca egyirányú kapcsolat kialakítása

A Fejlesztő megbízásából a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft. 2021. novemberben TSZ 5778 számon elkészítette a fenti négy csomópont kapcsán a közlekedésfejlesztési engedélyezési, valamint a kiviteli terveket, melyhez az Önkormányzat a közútkezelői és a tulajdonosi hozzájárulást 2022. december 7-én megadta a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 124/2022. (XII. 7.) számú határozatában. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező közút elemek vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzat a közútkezelői hozzájárulást 2022.11.14-én, valamint tulajdonosi hozzájárulást 2022.10.14-én szintén megadta.

A Felek célja a Településrendezési szerződés közös akarattal való módosítása, a kölcsönösen elfogadott módosított műszaki tartalomnak megfelelően, továbbá a módosítás figyelembevételével a Fejlesztőt a településrendezési szerződés alapján még terhelő kötelezettségek rögzítése.

A TRSZ módosításához a Képviselő Testület döntése szükséges, ezért kérem a Képviselő-testületet, hogy hatalmazza fel a Polgármestert a TRSZ módosításának aláírására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a Határozati Javaslatot támogatni szíveskedjen!

### **Határozati Javaslat**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy felhatalmazza a Polgármestert az Önkormányzat és a PRO-Centocinquanta Kft. (jogelődje: PRO-ONE IMMO Zrt.) között a „Waterfront City” nevű beruházás kapcsán 2017. június 2. napján létrejött településrendezési szerződés módosításának aláírására azzal, hogy az aláíráskor az előterjesztés melléklete szerinti tervezet szövegétől – a szerződés lényeges tartalmát nem érintve, önkormányzati érdeket nem sértve – eltérhet.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. június 9.

Budapest, 2023. május 18.



Czegléd Gergő  
alpolgármester

Mellékletek:

1. A Fejlesztő jogutódlásáról szóló dokumentum
2. Fővárosi Önkormányzat közútkezelői hozzájárulása
3. Fővárosi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulása
4. TRSZ-módosítás tervezete

OBVF KFT.  
Czékó Gábor



## V É G Z É S

A Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál Cg.01-09-990038 cégjegyzékszámon bejegyzett **PRO-CENTOCINQUANTA Korlátolt Felelősségű Társaság** (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; adószáma: 24091257-2-41) cégügyében a bíróság a cég kérelme alapján elrendeli az alábbi változások bejegyzését:

8. **A létesítő okirat kelte**

8/6. 2020. november 13.

*A változás időpontja: 2020/12/22*

*Bejegyzés kelte: 2020/12/21*

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/5.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 010 000	HUF

*A változás (törlés) időpontja: 2020/12/22*

*Törlés kelte: 2020/12/21*

11/6.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	40 608 000	HUF

*A változás időpontja: 2020/12/22*

*Bejegyzés kelte: 2020/12/21*

16. **A jogelőd cég(ek) adatai**

16/1. PRO-NOVANTA PROJECT Korlátolt Felelősségű Társaság  
HU-1023 Budapest, Lajos utca 28-32.  
Cégjegyzékszám: 01-09-990031

EUID: HUOCCSZ.01-09-990031

Adószám: 24091178-2-41

A jogutódlás módja: beolvadás

*A változás időpontja: 2020/12/22*

*Bejegyzés kelte: 2020/12/21*

16/2. PRO-ONE Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság  
HU-1023 Budapest, Lajos utca 28-32.  
Cégjegyzékszám: 01-09-863877

EUID: HUOCCSZ.01-09-863877

Adószám: 13604109-2-41

A jogutódlás módja: beolvadás

*A változás időpontja: 2020/12/22*

*Bejegyzés kelte: 2020/12/21*

16/3. PRO-ONE IMMO Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
HU-1023 Budapest, Lajos utca 28-32.  
Cégjegyzékszám: 01-10-049098

EUID: HUOCCSZ.01-10-049098  
Adószám: 25812248-2-41

A jogutódlás módja: beolvadás  
A változás időpontja: 2020/12/22  
Bejegyzés kelte: 2020/12/21

1. **A tag(ok) adatai**

- 1/3. REAL Software Korlátolt Felelősségű Társaság  
HU-1213 Budapest, Szentmiklósi út 252.  
Cégjegyzékszám: 01-09-970755

A tagsági jogviszony kezdete: 2015/04/10  
A változás (törlés) időpontja: 2020/12/22  
Törlés kelte: 2020/12/21

- 1/5. B-FOUR Befektető Korlátolt Felelősségű Társaság  
HU-1023 Budapest, Lajos utca 28-32.  
Cégjegyzékszám: 01-09-201584

EUID: HUOCCSZ.01-09-201584  
A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2019/12/12  
A változás (törlés) időpontja: 2020/12/22  
Törlés kelte: 2020/12/21

- 1/6. REAL Software Korlátolt Felelősségű Társaság  
HU-1213 Budapest, Szentmiklósi út 252.  
Cégjegyzékszám: 01-09-970755

EUID: HUOCCSZ.01-09-970755  
A szavazati jog mértéke minősített többségű befolyást biztosít.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2015/04/10  
A változás időpontja: 2020/12/22  
Bejegyzés kelte: 2020/12/21

- 1/7. B-FOUR Befektető Korlátolt Felelősségű Társaság  
HU-1023 Budapest, Lajos utca 28-32.  
Cégjegyzékszám: 01-09-201584

EUID: HUOCCSZ.01-09-201584  
A tagsági jogviszony kezdete: 2019/12/12  
A változás időpontja: 2020/12/22  
Bejegyzés kelte: 2020/12/21

- 1/8. Biggeorge Holding Korlátolt Felelősségű Társaság  
HU-1023 Budapest, Lajos utca 28-32.  
Cégjegyzékszám: 01-09-696808

EUID: HUOCCSZ.01-09-696808  
A tagsági jogviszony kezdete: 2020/12/22  
A változás időpontja: 2020/12/22  
Bejegyzés kelte: 2020/12/21

A kérelemnek helyt adó változásbejegyzési végzés ellen fellebbezésnek nincs helye. A végzés vagy az annak meghozatala alapjául szolgáló iratok jogszabályba ütközése miatt az ügyész, valamint az, akire a végzés

rendelkezést tartalmaz - a rendelkezés őt érintő részére vonatkozóan - pert indíthat a cég ellen a végzés hatályon kívül helyezése iránt a cég székhelye szerint illetékes törvényszék előtt.

A per megindításának a bejegyző végzés Céglőzönyben való közzétételétől számított harminc napon belül van helye. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A cég 50.000,- Ft eljárásí illetéket és 3000,- Ft közzétételi költségterítést elektronikus úton megfizetett.

A fenti adat(ok) bejegyzése és közzététele a következő okirat(ok) alapján történt: a kérelem formanyomtatványa; a legfőbb szerv határozataí; a legfőbb szerv határozataí; a legfőbb szerv határozataí; a legfőbb szerv határozataí; az egyesülési terv; egyéb irat; egyéb irat; a vagyonmérleg-tervezetekre és a vagyonleltár-tervezetekre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés; egyéb irat; egyéb irat; a szükséges tőkepótlás befizetésének, illetve teljesítésének igazolása; a létesítő okirat - változásokkal egybefoglalt - hatályosított szövege; tagjegyzék; befolyásszerzés bejelentése; egyéb irat; egyéb irat; egyéb irat; egyéb irat; nyilatkozat a munkavállalói érdekképvisélet tájékoztatásáról; a Gazdasági Versenyhivatal engedélye vagy a cég nyilatkozata, hogy az engedélyre nincsen szükség.

Budapest, 2020. december 21.

Dr. Vágó Imre s.k.

bíró



címzett: **Közlekedés Kft. III/411**  
cím: **bea.bana@kozlekedes.hu**

iktatószám: **BPK/33472- 6 /2022**  
nyilvántartási szám: **22US8255**  
tárgy: **Közútkezelői hozzájárulás**  
üggyintéző: **Vámos György**  
telefon: **+36 30 774 0935**  
email: [gyorgy.vamos@budapestkozut.hu](mailto:gyorgy.vamos@budapestkozut.hu)

Levelezésében kérjük, hivatkozzon az iktató és nyilvántartási számra!

**Tárgy:** Budapest III. kerület, Waterfront City lakóterület TRSZ szerinti közlekedéstervezése, útépités kiviteli terv

**Biggeorge 21. Ingatlanfejl. Ingatlanbef. Alap** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) mint Megbízó és **Közlekedés Kft. III/373** (1052 Budapest, Bécsi u. 5.) mint Tervező kérelmére az **5778** számú 2022. márciusi dátumú kiviteli tervdokumentáció alapján a tárgyi létesítményre vonatkozóan, mint a Budapest Főváros Önkormányzata megbízása alapján a kezelői feladatokat ellátó szervezet a

### **KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁST MEGADJUK**

a következő kikötésekkel:

#### **Tervre vonatkozó előírások, kikötések:**

**Jelen hozzájárulás kizárólag a Budapest Főváros Önkormányzata kezelésében lévő III. ker. Szentendrei út útpálya, szegély, járda, középsziget, valamint a Bogdáni út nyugati ágának útpálya, szegély területére vonatkozik.**

A Szentendrei út zöldterület vonatkozásában a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály Tájépítészeti Osztály, egyéb területek vonatkozásában a III. ker. Polgármesteri Hivatal, az illetékes nyilatkozni.

Budapest Főváros Önkormányzata, valamint a III. ker. Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását meg kell kérni, és az abban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.

**Hozzájárulásunk kiadásánál figyelembe vettük a Forgalomtechnikai igazgatóság BPK/26406-2/2022 számú végleges forgalmi állapotra vonatkozó Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulását.**

**Jelen közútkezelői hozzájárulást kérjük a terv részeként kezelni és a tervdokumentációba beletenni.**

**A Szentendrei út kopóréteg cseréjének tervezési határa a Matróz utcai torkolatnál nem megfelelő (014 helyszínrajz). A kivitelezés során a kopóréteg csatlakozási vonala az útpálya tengelyére merőleges legyen, ferde csatlakozást nem fogadunk el!**

A kiviteli munkákat úgy kell ütemezni, hogy Budapest Főváros Közgyűlésének 34/2008. (VII.15.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján november 15. – március 15. közötti időszakban a téli időjárásra való tekintettel, bontással, építéssel járó munkakezdési hozzájárulás nem adható ki.

Munkakezdési hozzájárulás csak a Beruházó által is aláírt, pecsételt kérelemre adható ki.





**Munkakezdési hozzájárulás kiadásának feltétele a rendeletileg előírt mellékletek hozzájárulások, engedélyek beszerzése, csatolása:**

- Az ideiglenes és végleges forgalmi állapotra vonatkozó, a tervezett munka megkezdésekor érvényes forgalomtechnikai kezelői hozzájárulással ellátott tervdokumentáció.
- Tulajdonosi hozzájárulások.
- E-közmű nyilatkozat. Érintettség esetén az érintett közmű társaság nyilatkozata.
- Beruházó vagy kivitelező nyilatkozata arról, hogy a közműegyeztetések teljes körűen megtörténtek és azok a kérelmezés időpontjában érvényesek.
- A TKM (tervezett közterületi munkák) azonosítószám KÉP (<https://kep.budapestkozut.hu>) rendszerben történő rögzítését igazoló e-mail.
- Építési engedély.
- A kivitelező által kitöltött díjfizetési adatlap.

**Munkavégzés idejére vonatkozó közútkezelői előírások:**

- **A burkolat építések/helyreállítások területének kijelölésére, a burkolatépítési/helyreállítási munkák megkezdése előtt helyszíni szemlét kell összehívni, az útüzemeltető és a közútkezelő részvételével.**
- Amennyiben a helyszíni szemle összehívása nem történik meg és a későbbi ellenőrzés során a közútkezelő megállapítja, hogy a burkolatépítés/helyreállítás nem felel meg a 34/2008. (VII. 15.) Főv. Kgy. rendelet előírásainak, úgy a kivitelező köteles a helyreállítást az előírásoknak megfelelően ismételtelen elvégezni.
- Széleken szélvágó alkalmazandó, a vágások a járda/útpálya tengelyével párhuzamos, illetve merőleges irányúak legyenek. A csatlakozás teljes hézagmentessége érdekében a csatlakozási vonalakon speciális ragasztószalagok alkalmazását kérjük.
- Süllyedt, töredezett felülethez nem lehet hozzáaszfaltozni, a süllyedést meg kell szüntetni. Régi és új aszfaltfelület csatlakozásánál szintbeli különbség nem lehet.
- A tömörségi vizsgálatoknak úttükrön és ágyazaton minimum Trp 96%-ot kell elérniük.
- A teherbírásnak földművön (úttükrön)  $E2 \geq 40 \text{ MN/m}^2$ , fagyvédő rétegen  $E2 \geq 65 \text{ MN/m}^2$  értéket kell elérnie. A tömörítést és teherbírást bizonylatolni kell.
- A helyreállításra/megépítésre kerülő felületeket úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz vízelvezető rendszerbe történő elfolyása maradéktalanul biztosítva legyen. Ingatlanról közútra, közútról ingatlanra csapadékvíz nem vezethető sem a munkák alatt, sem a helyreállítások után.
- Az építendő, ill. az építés során megsérült, kidőlt szegélyköveket C25/30-32-F1-XF3-XD3 (só és fagyálló) szegélykövekkel kell pótolni C20/25-32-F1 (földnedves) minőségű betongerendába fektetve.
- Valamennyi érintett közmű szerelvényt szintbe kell helyezni.
- Az építés során, illetve azzal összefüggésben tönkrement bármely terület, úttartozék és egyéb létesítmény helyreállítását és a növényzet pótlását el kell végezni.
- A munkálatok folyamán kiemelt és ott felhasználásra nem kerülő anyagokat késedelem nélkül el kell szállítani. A visszatöltésre, beépítésre kerülő anyagokat szabályos idomokban, szükség szerint kalodákban kell tárolni.
- A munkát a kezdés után, a burkolat végleges helyreállításáig/megépítéséig folyamatosan kell végezni (hétvégén is), és azt a munkakezdési hozzájárulásban megadott határidőre be kell fejezni.
- Az éjszakai kivilágítás és annak folyamatos ellenőrzése és fenntartása a Kivitelező feladata, annak be nem tartásából, az éjszakai kivilágítás hiányából és nem üzemeltetéséből adódó mindennemű kár a kivitelező Társaságot terheli. A balesetek megelőzése érdekében a forgalomkorlátozási terven meghatározott közúti jelzőtáblák, figyelmeztető és terelő táblák, burkolati jelek pontos elhelyezése, azok megóvása és karbantartása a kivitelező kötelessége.

- A gyalogosok balesetmentes közlekedését biztosítani kell. A munka során okozott esetleges károkért a munka kivitelezője felelős.
- A burkolati jeleket tartós kivitelben kell visszafesteni.

A kiviteli munka megkezdéséről és befejezéséről, valamint a műszaki átadás – átvételi eljárás időpontjáról kérjük a Budapest Közút Zrt. Útfenntartási főosztály útüzemeltetőjét – Dedics Orsolya t: +36-70-903-1062 – értesíteni. A munka befejezése után a beépített anyagok minőségi bizonylatait, illetve a földmű és az ágyazat tömörségi jegyzőkönyvét legkésőbb az átadás-átvételi eljárás során kérjük átadni.

A geodéziai bemérésen alapuló megvalósulási helyszínrajzon tulajdonosi- kezelői- és üzemeltetői határokat ábrázoló helyszínrajz készítenőd, melynek követelményrendszere Budapest Közút Zrt. honlapján (<http://budapestkozut.hu>) érhető el, tartalma Fekete Gyuláné ([gyulane.fekete@budapestkozut.hu](mailto:gyulane.fekete@budapestkozut.hu)) – történő egyeztetést követően nyújtható be elfogadásra.

A komplett Megvalósulási dokumentációból (geodéziai bemérésen alapuló helyszínrajzok; műbizonylatok; mérési, vizsgálati és átadás-átvételi jegyzőkönyvek; valamint a projekthez kapcsolódó egyéb dokumentumok) előzetes egyeztetést követően, 1 példányt elektronikus adathordozón át kell adni a Budapest Közút Zrt. Útfenntartási Főosztálya részére, továbbá 1 példányt elektronikus adathordozón (\*.pdf és szerkeszthető \*.dwg formátumú állományokkal) postai úton kell eljuttatni a Budapest Közút Zrt. Nyilvántartási osztály (1115 Budapest, Bánk bán u. 8-12.) részére.

A megvalósulási dokumentáció átadásának hiánya esetén a műszaki átadás-átvétel lezárásához nem áll módunkban hozzájárulni!

A fővárosi közműfejlesztések, útfelújítások egyéb forgalmi átrendeződések operatív összehangolása érdekében „A fővárosi helyi közutak kezelésének és üzemeltetésének szakmai szabályairól, továbbá az útépitések, a közterületet érintő közmű-, vasút- és egyéb építések és az útburkolatbontások szabályozásáról” szóló 34/2008. (VII.15.) Főv. Kgy. Rendelet alapján történő munkavégzés tervezése és folyamatos koordinációja érdekében a közterületen végzendő munkák munkakezdési hozzájárulását csak a „Közterületi Építkezések (KÉP) rendszer”-ben rögzített munkákhoz lehet kérni és kiadni.

A tervezett közterületi munkát a KÉP rendszer digitális adatbázisban a kérelmezőnek kell rögzítenie internetes elérésen keresztül.

A rendszer elérésével összefüggő koordinációs és számítástechnikai hibaelhárítással kapcsolatban kérjük vegyék fel a kapcsolatot a KÉP helpdesk-vel a [kep@budapestkozut.hu](mailto:kep@budapestkozut.hu) e-mail címen vagy a +36-(30)-677 9676 telefonszámon.

A munkakezdési hozzájárulási kérelmet a KÉP rendszerben történő rögzítést követően lehet befogadni. A munkakezdési hozzájárulási kérelemhez csatolni kell a KÉP rendszerben történt rögzítést igazoló e-mailt nyomtatott formátumban. Az 1988. évi I. tv. 37. § alapján a közút nem közlekedési célú igénybevételeért díjat kell fizetni. A díj mértékét a fizetendő díjakról szóló 12/2013 (III. 18.) Főv. Kgy. rendelet határozza meg. A díj megfizetéséig a munkakezdési hozzájárulás nem adható ki.

Az igénybe venni kívánt közút:

### **III. ker. Szentendrei út, Bogdáni út**

#### **– Jelzőtáblával jelzett főút, tömegközlekedés által járt út.**

A fentieket figyelembe véve a mellékelt formanyomtatványt kell kitölteni és a Budapest Közút Zrt. Közútkezelői osztálya részére a munkakezdési hozzájárulási kérelemhez csatolva kell visszajuttatni.

A mellékelt formanyomtatvány alapján kiszámolandó igénybevételi díjnál minden igénybe vett, elfoglalt területtel számolni kell (deponálási felület, forgalomtechnikai lekorlátozás).

A kérelmező által kitöltött és a közút kezelője által elbírált és jóváhagyott adatlap alapján kell a díjat megfizetni. Fizetési mód: banki átutalás melynek teljesítése csak a díjbekérő kézhezvétele után lehetséges. Számla a díj megfizetése után kerül kiállításra.



Amennyiben a közút nem közlekedési célú igénybevétele a 12/2013 (III. 18.) Főv. Kgy. rendelet szerint díjfizetési kötelezettséggel nem érintett, úgy a munkakezdési hozzájárulás kiadása iránti kérelemhez – a mellékelt díjfizetési formanyomtatvány helyett – az építtető és a kérelmező nyilatkozatát kell csatolni a jogszabályban meghatározott feltételek fennállásáról.

A **Beruházó**, vagy **Kivitelező** köteles a munka megkezdése előtt **30 nappal**, a rendszeresített formanyomtatványon, az előírt mellékletekkel együtt a **munkakezdési hozzájárulást** a Budapest Közút Zrt. Út, híd, műtárgy igazgatóságától megkérni.

Az útkezelői hozzájárulást kérő személyében beállott változást fenti számra hivatkozással **Beruházó** köteles bejelenteni.

Jelen hozzájárulás idegen területek igénybevételére nem jogosít, és nem mentesít az egyéb, más jogszabályok által előírt szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzési kötelezettsége alól.

### **EZEN HOZZÁJÁRULÁS 2023. NOVEMBER 30-IG ÉRVÉNYES.**

Ezen hozzájárulás a 1988. évi I. tv. alapján került kiadásra. A tervre, vagy a kivitelezésre vonatkozó kezelői hozzájárulás megtagadása miatt, vagy a kezelői hozzájárulásban foglalt feltételekkel szemben, illetve azok megváltoztatása érdekében a Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (Cím: 1033 Budapest, Mozaik utca 5., Levelezési cím: 1300 Budapest, Pf. 91) lehet kérelemmel fordulni. A kérelem a 26/1997. (XII.12.) KHVM számú rendelet értelmében hatósági díjköteles.

Budapest, 2022. november 14.

Jelen közútkezelői hozzájárulásunk elektronikusan hitelesített. További információk az aláírásképből szereplő QR-kódon, vagy a <https://www.budapestkozut.hu/-/tajekoztato-az-elektronikus-ugyintezes-bevezetesrol> - linken elérhetők.

#### Kapják:

1. Címzett, [kozlekedes@kozlekedes.hu](mailto:kozlekedes@kozlekedes.hu); [bea.bana@kozlekedes.hu](mailto:bea.bana@kozlekedes.hu)
2. Biggeorge 21. [torma.antal@biggeorge.hu](mailto:torma.antal@biggeorge.hu)
3. III. Kerületi Önkormányzat, [szeles.istvan@obuda](mailto:szeles.istvan@obuda).
4. Irattár

#### Mellékletek:

1. Munkakezdési hozzájárulási kérelem formanyomtatványa
2. Díjfizetési adatlap

3. melléklet



\*1000168864927\*

**BIGGEORGE 4. Ingatlanfejlesztő  
Ingatlanbefektetési Alap**

1023 Budapest Lajos utca 28-32.

ügyintéző: Takátsyné Móger Ildikó

telefon: +36 1 999-8348

email: Takatsy@budapest.hu

ikt. szám: FPH058 /2994 - 6 /2022

hiv. szám: [Hivatkozási szám]

tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás

TÉRTIVEVÉNYES

**Tisztelt Cím!**

A Fővárosi Önkormányzat képviselőjében eljárva a **Közlekedés Tervező Iroda Kft.**, mint tervező által benyújtott kérelemre a **BIGGEORGE 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**, mint beruházó részére Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklet 2.22. pontja, valamint a főpolgármester hatáskörébe tartozó egyes ügyekben a kiadmányozás rendjéről szóló 27/2020. (XI. 5.) főpolgármesteri utasítás 1. melléklet 4.1. pontja alapján a Budapest III. kerület Waterfront City lakóterület TRSZ szerinti közlekedéstervezése, Útépítés engedélyezési tervhez (Tervszám: 5778) a Budapest III. ker. Szentendrei út (hrsz.: 19284), III. ker. Szentendrei út (hrsz.: 18432), III. ker. Flórián tér (hrsz.: 18075/12) Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek érintett területén, mint a közterület tulajdonosa a

**tulajdonosi hozzájárulást  
az alábbiakban meghatározott feltételek és kikötések betartásával  
a d o m m e g**

**Feltételek és kikötések:**

1. A beruházó (építtető) köteles az építéshez szükséges egyéb szakhatósági és hatósági engedélyeket beszerezni, amelyek megléte nélkül a kivitelezési munkák nem kezdhetők meg!
2. A beruházónak (építtetőnek) a Budapest Közút Zrt. BPK/30846-2/2021 iktatószámú hozzájárulásában előírtakat maradéktalanul be kell tartani!
3. A beruházónak (építtetőnek) a Budapest Közút Zrt. forgalomtechnikai kezelői hozzájárulását be kell szerezni, és az abban előírtakat maradéktalanul be kell tartani!
4. A beruházónak (építtetőnek) a Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály Tájéktérítészeti Osztályának FPH059/299-7/2022 iktatószámú zöldfelület-gazdálkodási kezelői szakvéleményében előírtakat maradéktalanul be kell tartani!
5. A beruházó (építtető) köteles a kivitelezési munkák megkezdése előtt a tervek közműegyeztetését elvégezni!
6. A beruházó (építtető) köteles az elbontandó, áthelyezendő berendezések tulajdonosának hozzájárulását beszerezni.
7. A beruházónak (építtetőnek) a tulajdonosi-, kezelői- és üzemeltetői határok – valamennyi érintett szolgáltató és kezelő/üzemeltető Társaság által aláírással igazoltan elfogadott – tervét a Főpolgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Főosztályának történő megküldéssel a Fővárosi Önkormányzathoz aláírásra be kell nyújtani!

8. A beruházónak (építtetőnek) a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő területeken megvalósuló létesítmények Fővárosi Önkormányzat számára történő térítésmentes átadásával kapcsolatos megállapodást legkésőbb a létesítmények használatba vételi engedélyének kiadását követően 60 napon belül meg kell kötni.
1. Jelen tulajdonosi hozzájárulás a hirdetőoszlop elbontására/áthelyezésére nem vonatkozik, ahhoz az „Utcabútor Szerződés”-ben foglaltakat figyelembe véve a tulajdonosi hozzájárulást a MAHIR Cityposter Kft.-vel egyeztetve külön eljárás keretében kell megkérni!
2. A beruházó (építtető) köteles a felszíni szerelvényeket a közterületen úgy elhelyezni, hogy a közúti és járda ürszelvény biztosítva legyen!
3. A beruházó (építtető) köteles a helyreállítási munkák elkészültéről a közterület kezelőjén kívül a közterület tulajdonosát is írásban értesíteni.
4. Jelen tulajdonosi hozzájárulás ellenszolgáltatás biztosításához nem kötött.
5. Jelen tulajdonosi hozzájárulás csak az engedélyező szervek, szakhatóságok előírásainak maradéktalan betartásával a döntés napjától számított 1 évig érvényes!
6. Jelen tulajdonosi hozzájárulásban előírt feltételek és kikötések betartása a beruházó (építtető) részére kötelező érvényű, az ettől való eltérés esetén a Fővárosi Önkormányzatot semmiféle felelősség nem terheli, azért teljes körűen a beruházó (építtető) felel!

Budapest, 2022. 10.14.

A főpolgármester – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján gyakorolt –hatáskörében eljárva:



Lőrincz Valéria dr.  
Főosztályvezető

#### Beruházói záradék:

Jelen tulajdonosi hozzájárulásban foglaltakat tudomásul vettem, és magamra nézve kötelező érvényűnek tekintem.

Budapest, 2022. 2022 OKT 04. hó ..... nap

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő  
Ingatlanbefektetési Alap  
képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 18129030-2-41

aláírás, bélyegző  
(BIGGEORGE 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap)

#### Kapják:

1. BIGGEORGE 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (1023 Budapest Lajos utca 28-32.) – beruházó
2. Közlekedés Tervező Iroda Kft. (1052 Budapest Bécsi út 5.) – tervező
3. III. ker. PMH Jegyzője
4. Budapest Közút Zrt. (1115 Budapest Bánk bán utca 8-12.)
5. BKM Nonprofit Zrt. FŐKERT Kertészeti Divízió (1116 Budapest Kalotaszeg utca 31.)
6. Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság (1054 Budapest, Akadémia u. 1.)
7. Várostervezési Főosztály Tájékoztató Osztály
8. Városüzemeltetési Főosztály Kommunális Osztály
9. Városüzemeltetési Főosztály Közlekedési Osztály
10. Irattár

4. melléklet

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött

egyrésről:

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT** (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3., statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01, törzsszám: 735661, képviseli: dr. Kiss László polgármester,), mint Önkormányzat, a továbbiakban: „**Önkormányzat**”,

másrészről:

**PRO-CENTOCINQUANTA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzék száma: 01-09-990038, adószáma: 24091257-2-41, képviseli: Nagygyörgy Tibor János vezérigazgató), mint Fejlesztő, a továbbiakban: „**Fejlesztő**”,

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

### 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. 2017. június 22-én Településrendezési szerződés jött létre a **PRO-ONE IMMO ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. Cégjegyzék száma: 01-10-049098, adószáma: 25812248-2-41, képviseli: Balog Jánosné vezérigazgató), továbbiakban, mint „**Korábbi Fejlesztő**” valamint az **Önkormányzat** között (továbbiakban: **Településrendezési szerződés**).
- 1.2. **Korábbi Fejlesztő** 2020. december 21-i hatállyal beolvadással megszűnt azzal, hogy a jogutódja a **Fejlesztő** lett. Ennek okán a Településrendezési szerződéssel összefüggő **Korábbi Fejlesztőt** terhelő kötelezettségek a továbbiakban a **Fejlesztőt** terhelik.

### 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSÁNAK OKA

- 2.1. Felek a Településrendezési szerződés 4.3. pontjában rögzítettekre is figyelemmel egyeztetéseket folytattak egymással, és közösen rögzítik, hogy mivel a Fejlesztési Területtel szomszédos ingatlanon korábban tervezett Árkád Aquincum bevásárlóközpont megvalósításának időpontja a Fejlesztéstől időben várhatóan jelentősen elválik, továbbá a Fejlesztési Terület becsült forgalmi adatai, és a jelenlegi úthálózat közlekedési kapacitásának felmérése alapján a korábban elkészült tervek felülvizsgálata vált szükségessé, így a Településrendezési szerződésben rögzített egyes infrastrukturális beruházások közül a közlekedésfejlesztési beruházások műszaki tartalmát pontosítani, illetve módosítani szükséges.
- 2.2. Az egyeztetések során a Fővárosi Önkormányzat nevében eljáró Budapesti Közlekedési Központ és a Budapest Közút részéről a műszaki tartalom bővítésének igénye merült fel a Bogdáni úton a Szentendrei út csatlakozásánál, valamint a Raktár utcában a Szentendrei út csatlakozásánál kerékpársáv kiépítésére, melynek elvégzésére a Fejlesztő késznek mutatkozott, a tervekbe beépítette ezen műszaki tartalmat.

Pro-Centocinquanta Kft.  
Képviseli:  
Nagygyörgy Tibor  
vezérigazgató  
Fejlesztő

Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
dr. Kiss László  
polgármester  
Önkormányzat

- 2.3. Az egyeztetések alapján a Fejlesztő megbízásából a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft. 2021. novemberben TSZ 5778 számon elkészítette a Szentendrei út/Bogdáni út csomópont környékének közlekedésfejlesztési engedélyezési, valamint a kiviteli tervét, melyhez az Önkormányzat a közútkezelői hozzájárulást 2022. december 8-án, a tulajdonosi hozzájárulást 2022. december 13-án megadta. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező közút elemek vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzat a közútkezelői hozzájárulást 2022.11.14-én, valamint tulajdonosi hozzájárulást 2022.10.14-én szintén megadta.
- 2.4. A Felek célja a Településrendezési szerződés közös akarattal való módosítása és kiegészítése, a kölcsönösen elfogadott módosított műszaki tartalomnak megfelelően, továbbá a módosítások figyelembe vételével a Fejlesztőt a Településrendezési szerződés alapján még terhelő kötelezettségek rögzítése.

### 3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

- 3.1. A 2.1 pontban leírt indokok alapján Felek a Településrendezési szerződést közös akarattal az alábbiak szerint módosítják, illetve egészítik ki:

3.1.1. A Településrendezési szerződés 4.2.3. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4.2.3 A Fejlesztési Terület által generált többlet gépjárműforgalom miatt szükségessé váló közlekedési fejlesztések ütemezett elvégzése a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft 5. sz. melléklet szerinti, 5778 TSZ számú engedélyezési és kiviteli terveivel összhangban”

3.1.2. A Településrendezési szerződés 6.6.1-6.6.4. pontjai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„6.6.1 A Fejlesztési Terület által generált többlet gépjárműforgalom miatt szükségessé válik a környék úthálózatának fejlesztése. A Fejlesztési Terület becsült forgalmi adatai, és a jelenlegi úthálózat közlekedési kapacitásának felmérése alapján a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft **2021. novemberben TSZ 5778** számon elkészítette a Szentendrei út / Bogdáni út csomópont környékének közlekedésfejlesztési **engedélyezési tervét, valamint a kiviteli tervét (továbbiakban: 'Műszaki tervek')**, melyre vonatkozóan az **Önkormányzat 2022. december 8-án mind közútkezelői, valamint 2022. december 13-án tulajdonosi hozzájárulást adott annak megvalósításához.**

6.6.2 A Fejlesztési Terület tekintetében a **Műszaki tervekben** foglaltak szerinti tartalommal szükségessé válik:

- a) a Szentendrei út / Bogdáni út csomópont kapacitásbővítő célú fejlesztése,
- b) a Szentendrei út – Akác köz kapcsolat kialakítása,
- c) a Raktár utca átépítése a Szentendrei út környezetében,
- d) a Szentendrei út – Búvár utca egyirányú kapcsolat kialakítása.

A szükséges építési munkák részleteit az 5. számú mellékletben csatolt **Műszaki tervek tartalmazzák.**

6.6.3 A 6.6.2 pontban foglalt közlekedésfejlesztések becsült költsége **2022. évi árszinten 1.336.000.000,- (Egymilliárd-háromszázharminchatmillió) Ft+ ÁFA.**

Pro-Centocinquantá Kft.

Képviseli:

Nagygyörgy Tibor  
vezérigazgató  
Fejlesztő

Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

Képviseli:

dr. Kiss László  
polgármester  
Önkormányzat



6.6.4 Fejlesztő vállalja, hogy együttműködik az Önkormányzattal a 6.6.2 pontban foglalt közlekedésfejlesztések megvalósításának érdekében az alábbiak szerint:

6.6.4.1 Fejlesztő vállalja, hogy a **Műszaki tervekben szereplő közúti kapcsolatokat** saját költségén megépítteti és forgalomba helyezteti a jelen Szerződés 9. pontjában foglaltakkal összhangban **2023. december 31-ig**.

6.6.4.2 [hatályon kívül]

6.6.4.3 [hatályon kívül]

6.6.4.4 [hatályon kívül]"

3.1.3. A Településrendezési szerződés 5. számú melléklete helyébe a jelen módosításhoz csatolt alábbi melléklet lép:

5. számú melléklet: a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft. 5778 TSZ számú engedélyezési és kiviteli terve (tervjegyzék mellékelve a teljes engedélyezési- és kiviteli tervdokumentáció felhőalapú tárhelyre feltöltve, elérési út megjelöléssel)

3.1.4. A Felek egyezően rögzítik, hogy a Településrendezési szerződés 6.6.4.2-6.6.4.4. pontjainak hatályon kívül helyezésére azért került sor, mert az Árkád Aquincum bevásárlóközpont megvalósítása meghatározatlan ideig elhalasztásra került és a Fejlesztés közlekedési kiszolgálása céljára elvégzendő közlekedésfejlesztési munkák műszaki tartalmát a Felek felülvizsgálták, módosították.

3.2. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Fejlesztő jelen szerződésmódosítás aláírásaig megvalósított teljesítéseit figyelembe véve, a Fejlesztőt a Településrendezési szerződés 6. pontjában részletezett infrastrukturális beruházások közül, még az alábbi kötelezettségek teljesítése terheli:

3.2.1. A Településrendezési Szerződés 6.1. pontja alapján a Fejlesztő a „Budai Promenád ütemezett kiépítése a KÉSZ területen” kötelezettségvállalásából még az alábbi kötelezettségek teljesítésére köteles:

3.2.1.1. a Budai Promenád egyes építési ütemekhez tartozó, közvetlenül az adott építési ütem mellett lévő szakaszának engedélyezési és kiviteli tervei elkészítése, a Fejlesztés V. üteme (18380/4 hrsz.) és azt követő további ütemei vonatkozásában;

3.2.1.2. a Budai Promenád ütemezett kiépítése, a KÉSZ-ben meghatározott szélességgel, az Önkormányzattal egyeztetett, a Budai Promenád már elkészült szakaszaival megegyező, vagy annál magasabb műszaki tartalommal és minőségben a Fejlesztés III. üteme, és az azt követő további ütemei vonatkozásában;

A Fejlesztő tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a Budai Promenád Fejlesztés III. üteméhez (18391/12 hrsz.) kapcsolódó szakaszát tervezetten: 2023.07.31-ig, a Fejlesztés IV. üteméhez (18380/3 hrsz.) kapcsolódó szakaszát tervezetten 2025.03.31-ig, a Fejlesztés további ütemeihez kapcsolódó szakaszait ezen ütemek használatbavételekor tervezi megvalósítani.

3.2.1.3. a Budai Promenád Fejlesztő által elkészítendő szakaszaira, valamint a csatlakozó gyalogos utakra a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása, valamint azt

Pro-Centocinquanta Kft.

Képviseli:

Nagygyörgy Tibor  
vezérigazgató  
Fejlesztő

Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

Képviseli:

dr. Kiss László  
polgármester  
Önkormányzat

követően az elkészült szakaszok közhasználat céljára való átadása, és a közforgalom számára megnyitott magánútként történő üzemeltetése, illetve amennyiben arról külön megállapodás történik Budai Promenádfelvezető által elkészítendő szakaszai a teljes egészének, vagy egyes részeinek az Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adása a Településrendezési szerződés 9. pontjában foglaltakkal összhangban.

A Fejlesztő tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a Budai Promenádfelvezetés III. üteméhez (18391/12 hrsz.) kapcsolódó szakaszának közhasználatra céljára való átadását tervezetten 2023.08.31-ig, a IV. ütemhez (18380/3 hrsz.) kapcsolódó szakaszát tervezetten 2025.04.30-ig, az azt követő további ütemekhez kapcsolódó szakaszokét pedig ezen ütemek használatbavételekor tervezi.

- 3.2.2. A Településrendezési szerződés 6.4. pontja alapján a Fejlesztő a „Folyamőr utca útburkolatának felújítása” kötelezettségek közül még a Folyamőr utcának a Sorompó utca és a Bogdáni út felőli első forgalomcsillapító bukkanó közötti szakasza vonatkozásában köteles a 6.4. pontban rögzített kötelezettségek, azaz annak teljes újraaszfaltozásának teljesítésére az alábbiak szerint:

3.2.2.1. műszaki tervek elkészíttetését legkésőbb a Fejlesztési területen megvalósuló utolsó épület vagy épületegyüttes építésére vonatkozó építési napló megnyitásának időpontjáig

3.2.2.2. az útszakasz felújítási munkáinak elvégzését az egyeztetett műszaki tervek alapján, valamint vállalja az elkészült munkák térítésmentes átadását az Önkormányzat részére

3.2.2.3. a 6.4 pont szerinti fennmaradó útszakasz felújítását legkésőbb addig az időpontig köteles megvalósítani a Fejlesztő, amíg az utolsó társasházként kialakításra kerülő épület vagy épületegyüttes vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül

- 3.2.3. A Településrendezési szerződés 6.5. pontja alapján a Fejlesztő a „helyi védettség alatt álló épületek felújítása” kötelezettségvállalásából még az egykori óbudai szeszgyár 36/a és 36/b számú épületeinek vonatkozásában köteles a 6.5. pontban rögzített kötelezettségek teljesítésére, azaz 36/a és 36/b számú épületek:

3.2.3.1. felújítására vonatkozó engedélyezési terv elkészíttetésére legkésőbb a Fejlesztési területen megvalósuló utolsó épület vagy épületegyüttes építésére vonatkozó építési napló megnyitásának időpontjáig;

3.2.3.2. felújítására a jóváhagyott tervek és a helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások alapján, legkésőbb addig az időpontig, amíg az utolsó társasházként kialakításra kerülő épület vagy épületegyüttes vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül;

Pro-Centocinquanta Kft.

Képviseli:

**Nagygyörgy Tibor**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

Képviseli:

**dr. Kiss László**  
polgármester  
Önkormányzat

- 3.2.4. A Településrendezési szerződés 7.1. pontja alapján a Fejlesztő a „pénzeszköz átadása egyéb önkormányzati célokra” kötelezettségvállalásából még a 7.1.3. c) pontban rögzített **40,000,000.- (negyvenmillió) Ft** átadásra köteles, a 100.000 m<sup>2</sup> bruttó általános szintterületi mutatót meghaladó beépítést követő első épület vagy épületegyüttes építésére vonatkozó építési napló megnyitásának időpontjától számított 30 napon belül;
- 3.2.5. A Településrendezési szerződés 12.2-12.5. pontja alapján a Fejlesztő a Parkolóigény megállapítása körében tett kötelezettségvállalásaiból még az alábbiak teljesítésére köteles:
- 3.2.5.1. a Fejlesztési Területen belül átadott lakóingatlanok tulajdonosai által ingyenesen használható, és az első ütemben megvalósult lakásszám legalább 30%-ának megfelelő számú parkoló férőhely biztosításához szükséges, már kiépített felszíni parkoló mennyiség Fejlesztés további ütemeinek építése során felmerülő igényeknek megfelelő mértékű növelése, a tényleges kihasználtság figyelembevételével;
- 3.2.5.2. a Fejlesztés utolsó üteme építésének kezdetekor a Településrendezési szerződés 12.2-12.3. pontja szerint kiépített felszíni parkolók megszüntetése azzal, hogy a Fejlesztő a Fejlesztés utolsó ütemében annnyival több parkoló férőhelyet épít, amennyi a Településrendezési szerződés 12.2 pont szerinti felszíni parkoló - a Fejlesztési Területen belül átadott lakóingatlanok tulajdonosai által igénybe vett - kihasználtsága alapján szükségessé válna, csökkentve a korábbi ütemekben megvalósult épületekben található, a kötelezően megépítendő parkolózám felett megépített, eladatlan parkolók.
- 3.2.5.3. A parkolók kihasználtságának meghatározás minden esetben a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft. vagy a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem által készített parkolási vizsgálat alapján kerül meghatározásra. A tényleges kihasználtság tekintetében a Felek az adott ütem építési engedély benyújtását megelőző három hónapra számított átlagos kihasználtságot tekintik mértékadónak. Felek rögzítik továbbá, hogy a korábbi ütemekben eladatlan parkoló férőhelyek számát azok tulajdoni lapjának bemutatásával igazolja a Fejlesztő.
- 3.2.6. A Településrendezési szerződés 13.2. pontja alapján a Felek az alábbiakban állapodtak meg:  
*„13.2. A Szerződő Felek rögzítik továbbá azt is, hogy az Infrastrukturális Beruházás körében megvalósult közútnak és közműveinek – a jelenleg hatályos 1988. évi I. tv. 32. § (3) bekezdése szerint Önkormányzat tulajdonába való térítésmentes átadása az Általános forgalmi adóról szóló, érvényben lévő 2007. évi CXXVII. tv. 85. §-a szerint mentes az általános forgalmi adó alól. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Szerződésben hivatkozott közlekedési, vagy adójogszabályt úgy módosítják, hogy az Infrastrukturális Beruházás térítésmentes átadásához a jogszabály ÁFA fizetési kötelezettséget ír elő, úgy a Fejlesztő vállalja, hogy az Önkormányzat helyett az általános forgalmi adót megfizeti.”*
- 3.2.7. A Településrendezési szerződés 13.2. pontja alapján – amennyiben az ott rögzített adójogszabály módosítása bekövetkezik – a Fejlesztő köteles az Infrastrukturális Beruházás térítésmentes átadásához kapcsolódó általános forgalmi adót az Önkormányzat helyett megfizetni.

Pro-Centocinquanta Kft.

Képviseli:

Nagygyörgy Tibor  
vezérigazgató  
Fejlesztő

Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

Képviseli:

dr. Kiss László  
polgármester  
Önkormányzat

- 3.3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy amennyiben a Fejlesztő a fenti 3.1. pontban részletezett közlekedésfejlesztési beruházásokat az ott rögzítettek szerint megvalósítja, valamint a 3.2. pontban rögzített hátralévő kötelezettségeit teljesíti, az a Fejlesztő részéről a Településrendezési szerződés szerződésszerű teljesítésének minősül és az Önkormányzatnak az előbbieken túl a Fejlesztővel szemben a Településrendezési szerződés alapján további igénye nincs. Az Önkormányzat a jelen módosításra is figyelemmel kijelenti, hogy a Településrendezési szerződés alapján a Fejlesztő eddigi teljesítését, illetve eljárását tudomásul veszi és elfogadja.

#### 4. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 4.1. A Felek rögzítik, hogy az értesítési címekben változás következett be:
- 4.1.1. Az Önkormányzat értesítési címe:  
BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA  
dr. Kiss László polgármester  
Cím: 1033 Budapest, Fő tér 3.
- 4.1.2. A Fejlesztő értesítési címe:  
PRO-CENTOCINQUANTA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG  
Nagygyörgy Tibor János vezérigazgató  
Cím: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
- 4.2. A Településrendezési szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal érvényben maradnak, a 3.2-3.3 pontban rögzítettek figyelembevétele mellett.
- 4.3. A Felek kijelentik, hogy rendelkeznek a jelen módosítás aláírásához szükséges felhatalmazásokkal, azzal, hogy a módosítás hatályba lépésének feltétele az Önkormányzat részéről a képviselő testület döntése.
- 4.4. A jelen módosítás nyolc (8) darab, egymással szó szerint megegyező 3 számozott oldalból és egy mellékletből álló példányban készült.
- 4.5. A Felek kijelentik, hogy a jelen módosítás minden oldalát elolvasták, és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapesten, 20... [...] hó [...] napján.

#### Záradék:

A jelen megállapodás szövegét Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő Testületének 20[...]. [...] hó [...] napján tartott ülésén a [...] számú Önkormányzati Határozatával elfogadta.

Pro-Centocinquanta Kft.

Képviseli:

Nagygyörgy Tibor  
vezérigazgató  
Fejlesztő

Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

Képviseli:

dr. Kiss László  
polgármester  
Önkormányzat