



105455 4420002017

Ikt.szám: ...../...../.....

Mellékletek (db): ....

Alíírás: *9*



RT. + BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

BUDAPEST, III. kerület

**PRO-ONE IMMO Zrt.**

+

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**

*Be'*  
.....  
Pro-One Immo Zrt.  
Képvisei:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

*[Signature]*  
.....  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képvisei:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

*[Signature]*  
*albé...*

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől:

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

másrésztől:

**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), mint Fejlesztő, a továbbiakban: „**Fejlesztő**”,

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

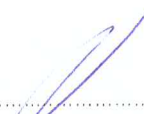
### 1. A JELEN SZERZŐDÉSSEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (továbbiakban FRSZ):** Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú Főv. Kgy. rendelet.
- 1.2. **Budai Promenádot:** III. kerület Óbuda közigazgatási területén a Kolosy teret a Római parttal összekötő fő gyalogoshálózati tengely;
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** a Fejlesztő tulajdonában lévő, Budapest III. kerület, az ingatlan-nyilvántartásban 18380 és 18391 helyrajzi számon felvett, természetben Sorompó utca 1. szám alatt lévő ingatlanok.
- 1.4. **Fejlesztés:** a Fejlesztő által az 1.3. pont szerinti Fejlesztési Területen vegyes funkciójú ingatlanfejlesztési beruházás ütemezett létrehozása. A Fejlesztés egy adott telken akkor tekinthető befejezettnek, amikor az adott telken az utolsó társasházként kialakításra kerülő épület vagy épületegyüttes vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül.
- 1.5. **Fejlesztés Megkezdése:** a Fejlesztő tulajdonában lévő ingatlanokon az első új épületre vonatkozó építési napló megnyitása jogerős építési engedély alapján.

Jelen Szerződés szerint nem számít annak többek között: a telekalakítás, a közterületi lejegyzés, a közterületeken és a magánutakon folytatott bármely építési tevékenység, továbbá a Fejlesztő tulajdonában lévő ingatlanokon a meglévő épületek építési időszakra szóló rendeltetésének megváltoztatása (pl: átmeneti raktározás, építési iroda kialakítás), meglévő épületek bontása, a földmunkát megelőző régészeti feltárás, a terület őrzésének biztosítását szolgáló építés, továbbá bármilyen építési engedély vagy egyéb engedély, hozzájárulás megkérése.

- 1.6. **hatályos ÓBVSZ:** Önkormányzat által 32/2001 (XI. 30) ÖK rendeletben jóváhagyott Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatát jelenti.

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat


- 1.7. **új KÉSZ:** új Kerületi Építési Szabályozat (KÉSZ), mely dokumentációt jogosult tervezővel az Önkormányzat készített el, és amely tervezési munkának költségviselője –a Felek közötti külön szerződés szerint - a Fejlesztő. Az új KÉSZ rendelettervezetét a 2.sz melléklet tartalmazza.
- 1.8. **KÉSZ Terület:** Budapest III. kerület Sorompó utca / Folyamőr utca / Bogdáni út / Szentendrei HÉV által határolt, volt Buszesz terület egésze, amelyre az új KÉSZ készül. (lásd 1. számú melléklet)
- 1.9. **KÉSZ hatálybalépése:** az Önkormányzat által az új KÉSZ önkormányzati rendelettel való elfogadása utáni hatálybalépésének időpontja.
- 1.10. **Közérdekű Infrastrukturális Beruházás (a továbbiakban Infrastrukturális Beruházás):** az új KÉSZ-ben meghatározott felszíni rendezések, útépítések, közterületi átépítések egy, a jelen Szerződésben meghatározott része, melyek megépítése egyébként az Önkormányzatot terhelnék és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen Szerződésben rögzítettek alapján megvalósít és külön megállapodás esetén az Önkormányzat számára térítésmentesen átad.
- 1.11. **Pénzeszköz Átadása:** A Fejlesztő által az Önkormányzat részére, a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó, az Infrastrukturális Beruházáson felüli egyéb célok megvalósításához szükséges pénzeszköz átadása.
- 1.12. **Tervezett beépítési paraméterek:** a 2.sz. melléklet szerinti új KÉSZ rendelet tervezetében a Fejlesztési Területre vonatkozó Vi-1/M-1 építési övezetben meghatározott beépítési paraméterek.

## 2. ELŐZMÉNYEK, A KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVVEL ÖSSZEFÜGGŐ ELŐÍRÁSOK

- 2.1. A KÉSZ Területen a 32/2001 (XI. 30) ÖK rendelettel jóváhagyott Önkormányzati rendelet van hatályban.
- 2.2. Az Önkormányzat és a Fejlesztő 2017 február 28.-n háromoldalú szerződés keretében megbízta az Urban-Lis Stúdió Településrendezési és Építészeti Kft-t a Fejlesztési Területre szóló új Kerületi Építési Szabályzat elkészítésével.
- 2.3. A KÉSZ jóváhagyásáról szóló rendeletet az Önkormányzat képviselőtestülete alkotja meg, a törvényben előírt véleményezési eljárás lefolytatása után.  
A megalkotásra kerülő Önkormányzati rendelet alapját az Urban-Lis Stúdió Településrendezési és Építészeti Kft által elkészített KÉSZ képezi.
- 2.4. Jelen Szerződés alapját a tervezett új KÉSZ képezi, amellyel az Önkormányzat az Étv. szerinti településrendezési eljárását megindította, s amely eljárás jelen Szerződés aláírásakor – a rendelettervezet elfogadásáig - még folyamatban van.
- 2.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a KÉSZ-t az előkészített és egyeztetett dokumentációjának megfelelően a Fejlesztési Terület tekintetében végrehajtja. Fejlesztőt a jelen Szerződésben foglaltak akkor kötik, ha a tervezett új KÉSZ 2.sz. melléklet szerinti szövegezéssel kerül elfogadásra, vagy eltérő szövegű rendeletről úgy nyilatkozik, hogy az számára elfogadható.

## 3. A TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
Balog Jánosné  
vezérigazgató  
Fejlesztő

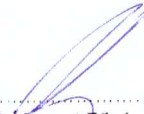
  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
Bús Balázs  
polgármester  
Önkormányzat

- 3.1. A KÉSZ Területen a Fejlesztő tulajdonában vannak a természetben 18380 és 18391 helyrajzi számon található ingatlanok.  
A Fejlesztő tulajdonjogát jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a 7. számú melléklet szerinti hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolja.
- 3.2. Fejlesztő, mint tulajdonos, a 3.1. pontban meghatározott területen az 1.4 pontban meghatározott Fejlesztést tervezi.
- 3.3. A 3.2. pontban rögzített Fejlesztés megvalósításához, valamint a KÉSZ terület további fejlődéséhez és funkcióváltásához városfejlesztési, közterület-rendezési és infrastrukturális beruházásokra van szükség.  
Felek egyöntetű érdeke, hogy az Infrastrukturális Beruházások az új KÉSZ-ben foglaltaknak és a jelen Szerződésben rögzítetteknek megfelelően megvalósuljanak, ezzel biztosítva a KÉSZ terület megfelelőbb működését, fejlődését, az egyes telkek végleges beépülését és rendezhetőségét, a közlekedési infrastruktúrák megfelelőbb kialakítását, továbbá a terület egészére vonatkozó elvárható esztétikus, kulturált épített környezet kialakítását.
- 3.4. Jelen Szerződés célja a Felek részéről, hogy a Fejlesztés városfejlesztési és infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint azok megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.  
Felek az együttműködésüket, az ezzel összefüggő jogait és kötelezettségeiket az Étv. 30/A. § szerint jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) útján kívánják szabályozni.
- 3.5. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben meghatározott Infrastrukturális Beruházások és a Pénzeszközök Átadása olyan szükséges járulékos elemei a Fejlesztésnek, amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő a jelen Szerződésben vállalt módon az Önkormányzat helyett megvalósít, illetőleg amelyekhez pénzügyi hozzájárulást ad.

#### 4. A FEJLESZTŐ ÉS AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖZÉRDEKET SZOLGÁLÓ CÉLJAI A KÉSZ TERÜLETEN

- 4.1. A Fejlesztői szándék főbb ismérvei az új KÉSZ-ben rögzített lehetőségek figyelembevételével a következők:
- 4.1.1. Jelen Szerződés 1.4 pontjában rögzített építési program szerinti, magas minőségű vegyes funkciójú ingatlanfejlesztési beruházás megvalósítása, az alábbiak figyelembevételével:
- a) a KÉSZ Területen lakó, iroda, kereskedelmi, szálláshely és egyéb, a 2.sz. melléklet 21§ 2. pontjában meghatározott funkció megvalósítása tervezett;
  - b) a KÉSZ Területen a 2.sz. mellékletben meghatározott beépítési paraméterek kerülnek elfogadásra.
  - c) az FRSZ által megengedett zónában magasházak telepítése engedélyezett;
  - d) a HÉV felőli zajvédelem épített eszközökkel megoldható;
  - e) a beruházás ütemezetten készülhet;
  - f) telekosztás lehetősége biztosított oly módon, hogy a legkisebb kialakítható telek területe legfeljebb 2,400 m<sup>2</sup>;

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
Balog Jánosné  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
Bús Balázs  
polgármester  
Önkormányzat

- g) A KÉSZ területen a parkolóigény megállapítás a tervezett új KÉSZ rendelettervezet 2.sz melléklete szerint történik.

**4.2.** Az Önkormányzat elvárásai a KÉSZ területen, illetőleg megvalósításra váró céljai a következők:

- 4.2.1. A KÉSZ területen az ipari tevékenység felszámolása, a használaton kívüli épületek, területrészek, eddig be nem épített telkek vagy telekrészek rendezése, és ütemezett beépítésük szorgalmazása, minőségi ingatlanfejlesztési beruházás keretében.
- 4.2.2. A Budai Promenádn átvezetése a Fejlesztési Területen.
- 4.2.3. A Fejlesztési Terület és annak szomszédságában tervezett egyéb ingatlanfejlesztési beruházások (pl. Árkád Aquincum) által generált többlet gépjárműforgalom miatt szükségessé váló közlekedési fejlesztések ütemezett elvégzése a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft 5. sz. *melléklet* szerinti, 2017. január 27-én kelt közlekedési hatástanulmányával összhangban.
- 4.2.4. A Fejlesztési Terület zöldfelületének növelése, valamint a KÉSZ terület mellett fekvő Folyamőr utca / Búvár utca / Akác köz által határolt közpark fejlesztése, és összekapcsolása a Fejlesztési Területtel.
- 4.2.5. A Folyamőr utca teljes útburkolatának felújítása a Sorompó utca és a Bogdáni út közötti szakaszon.
- 4.2.6. A Fejlesztési Területen található, a jelen Szerződés 11. pontjában meghatározott védettség alatt álló épületek (BUSZESZ óbudai szeszgyár 36/a-b sz. épületek, valamint a kémény) felújítása.
- 4.2.7. A KÉSZ területen és környékén a szolgáltatások fejlesztése (pl. bölcsődei és óvodai férőhelyek számának növelése).


- 4.3.** Felek rögzítik, hogy a fenti célok megvalósításához jelenleg még nem rendelkeznek minden szükséges ismerettel, a célok megvalósításának mikéntje, lehetősége még műszaki tervek, hatásvizsgálatok készítését teszi szükségessé, továbbá az Infrastrukturális Beruházásokban érintett szervek üzemeltető feltételei és kikötései sem ismeretesek még részleteiben. E tekintetben rögzítik, hogy Felek további közös egyeztetése szükséges az egyes szerződési pontok teljesülésének végleges tisztázáshoz, mely alapján jelen Szerződés szükség esetén a későbbiek során kiegészítésre kerül, szükség esetén az érintettekkel külön szerződést kötnek.

**5. A FEJLESZTŐ RÉSZVÉTELE A KÉSZ TERÜLETET ÉRINTŐ KÖZÉRDEKŰ INFRASTRUKTURÁLIS BERUHÁZÁSOKBAN**

- 5.1.** A Fejlesztő részvételének jellege a közérdekű infrastruktúrális beruházásokban a következők szerint történik:

- 5.1.1. a 6. pontban megjelölt Infrastrukturális Beruházási elemek közvetlen megvalósítása (részletezve a 6. pontban).

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

- 5.2.** Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a KÉSZ-ben rögzített célok elérése érdekében a Fejlesztés megvalósításának feltétele az alábbi Infrastrukturális Beruházások megvalósítása és műszaki átadása, melyek a Fejlesztő közvetlen megvalósításában készülnek el:
- 5.2.1. A Budai Promenád ütemezett kiépítése, és közhasználat céljára történő átadása, illetve a Felek döntése esetén térítésmentes tulajdonba adása a Fejlesztési Területen.
- 5.2.2. A Folyamőr utca / Búvár utca / Akác köz által határolt közpark fejlesztése a Fejlesztő által készített és az Önkormányzat által jóváhagyott fejlesztési program és tervek szerint.
- 5.2.3. A Folyamőr utcai parkolók felújítása a Sorompó utca és Akác köz közötti szakaszon.
- 5.2.4. A Folyamőr utca teljes útburkolatának felújítása a Sorompó utca és a Bogdáni út közötti szakaszon.
- 5.2.5. A Fejlesztési Területen található, a jelen Szerződés 11. pontjában meghatározott védettség alatt álló épületek (BUSZESZ óbudai szeszgyár 36/a-b sz. épületek, valamint a kémény) felújítása.
- 5.2.6. A 6.6 pont szerinti közlekedésfejlesztési beruházások ütemezett megépítése, és térítésmentes tulajdonba adása a Fejlesztési Terület környezetében.
- 5.3.** Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a KÉSZ-ben rögzített célok elérésének érdekében a Fejlesztés megvalósításának további feltétele a KÉSZ terület környezetében történő megállapodás szerinti fejlesztések költségeihez való pénzügyi hozzájárulás a 7. pontban részletezettek szerint.
- 5.4.** Fejlesztő vállalja, hogy a Fejlesztés adott ütemét addig nem adja használatba, ameddig a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően a 6. pontban vállalt Infrastrukturális Beruházások adott ütemét nem fejezte be, és a 7. pontban vállalt pénzeszköz adott ütemre vonatkozó átadását nem rendezte, kivéve, ha az adott ütemre vonatkozó Infrastrukturális Beruházás megvalósítása a Fejlesztőnek nem felróható okok miatt lehetetlenül el.

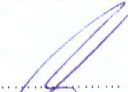
## **6. A FEJLESZTŐ ÁLTAL MEGVALÓSÍTANDÓ EGYES INFRASTRUKTURÁLIS BERTUHÁZÁSOK**

### **6.1. A BUDAI PROMENÁD ÜTEMEZETT KIÉPÍTÉSE A KÉSZ TERÜLETÉN**

Az Önkormányzat kiemelt programja a Kolosy teret a Római parttal összekötő fő gyalogoshálózati tengely kiépítése, illetve a Budai Promenád már elkészült szakaszainak bővítése. Fejlesztő vállalja, a Budai Promenád Miklós tértől a volt Harisnyagyárig terjedő, Fejlesztési területen belüli szakaszának ütemezett kiépítését az alábbiak szerint.

- 6.1.1. Fejlesztő vállalja, hogy az új KÉSZ jóváhagyása után elkészülő beépítési tervek készítése során megtervezi a Budai Promenád Fejlesztési Területre eső szakaszát, és az azokhoz csatlakozó gyalogos utakat, a KÉSZ-ben rögzített előírásokkal összhangban.
- 6.1.2. Fejlesztő vállalja, hogy elkészíti a Budai Promenád egyes építési ütemekhez tartozó, közvetlenül az adott építési ütem mellett lévő szakaszának engedélyezési és kiviteli terveit.
- 6.1.3. Fejlesztő vállalja a Budai Promenád ütemezett kiépítését, a KÉSZ-ben meghatározott szélességgel, az Önkormányzattal egyeztetett, a Budai Promenád már elkészült szakaszaival megegyező, vagy annál magasabb műszaki tartalommal és minőségben.

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

- 6.1.4. Fejlesztő vállalja a Budai Promenád általa elkészítendő szakaszaira, valamint a csatlakozó gyalogos utakra a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatását, valamint azt követően az elkészült szakaszok közhasználat céljára átadott, és a közforgalom számára megnyitott magánútként történő üzemeltetését, illetve amennyiben arról külön megállapodás történik a teljes egészének, vagy egyes részeinek az Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adását jelen Szerződés 9. pontjában foglaltakkal összhangban.
- 6.1.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen 6.1. pontban foglaltak teljesítéséhez a szükséges engedélyek kiadását elősegíti, amennyiben a Budai Promenád tervei az új KÉSZ-ben rögzített előírásokkal és jelen Szerződésben foglaltakkal összhangban készültek. .
- 6.1.6. A Budai Promenád KÉSZ területre eső részének végleges együttes területe cca. 3-5,000 m<sup>2</sup>.
- 6.1.7. Felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti Infrastrukturális Beruházás becsült költsége 2017. évi árszinten **200,000,000.- (kétszázmillió) Ft + ÁFA.**

## **6.2. A FOLYAMÓR UTCAI / BÚVÁR UTCA / AKÁC KÖZ ÁLTAL HATÁROLT KÖZPARK FELÚJÍTÁSA**

A Folyamőr utca / Búvár utca / Akác köz által határolt közpark felújításának célja, hogy a Fejlesztési Terület melletti lakótelep lakóinak életminőségét javító rekreációs és szabadidős tevékenységeket lehetővé tévő beruházás valósuljon meg, valamint előmozdítsa a Fejlesztési Területtel szomszédos területek revitalizációját, és értéknövekedését.


Ezzel összefüggésben:


- 6.2.1. A Fejlesztő vállalja a 6.2 pont szerinti terület fejlesztésére vonatkozó program összeállítását, és szükség esetén a döntés-előkészítő tanulmány elkészíttetését jelen megállapodás aláírását követően 120 napon belül.
- 6.2.2. Fejlesztő vállalja, hogy a 6.2.1. pont szerinti, az Önkormányzat által jóváhagyott fejlesztési program alapján elkészítteti a park felújítására vonatkozó engedélyezési és kiviteli terveket.
- 6.2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen 6.2. pontban foglaltak teljesítéséhez a szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat időben megadja, valamint az engedélyek kiadását elősegíti, amennyiben a park felújítási tervei a jóváhagyott fejlesztési programmal és jelen Szerződésben foglaltakkal összhangban készültek.
- 6.2.4. Fejlesztő vállalja a közpark felújítási munkáinak elvégzését a jóváhagyott tervek alapján, valamint vállalja az elkészült munkák térítésmentes átadását az Önkormányzat részére.
- 6.2.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti Infrastrukturális Beruházás keretösszege **100,000,000.- (százmillió) Ft+ ÁFA.**
- 6.2.6. Felek megállapodnak, hogy a 6.2 pont szerinti közpark felújítását Fejlesztő két ütemben köteles megvalósítani:

### 6.2.6.1. Közpark felújításának 1. üteme:

A 6.2.5 pont szerinti keretösszeg legalább 50%-nak megfelelő mértékű felújítási munkák.

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

  
Be-el  
acclivus C

Az 1. ütemet a Fejlesztő addig köteles megvalósítani, amíg az első társasházként kialakításra kerülő épület vagy épületegyüttes vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül.

#### 6.2.6.2. Közpark felújításának 2. üteme:

A 6.2.6.1 pont alapján elvégzett munkák után fennmaradó összegnek megfelelő mértékű felújítási munkák.

A 2. ütemet a Fejlesztő addig köteles megvalósítani, amíg a Fejlesztés 301. lakásának – mint önálló társasházi albetétnek – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül.


### **6.3. A FOLYAMÓR UTCAI PARKOLÓK FELÚJÍTÁSA A SOROMPÓ UTCA ÉS AKÁC KÖZ KÖZÖTTI SZAKASZON**

Az Önkormányzat és a Fejlesztő közös célja a Fejlesztési Terület környékén a 6.2 pontban meghatározott Infrastrukturális Beruházáson túl olyan további értéknövelő fejlesztések végrehajtása, amely mind a Fejlesztési Terület, mind pedig a környező lakosság érdekeit szolgálják. Ezen cél keretében Fejlesztő vállalja a Folyamőr utca bal oldalán fekvő, meglévő parkolóterület felújítását a Sorompó utca és Akác köz közötti szakaszon az alábbiak szerint:

- 6.3.1. A Fejlesztő vállalja a 6.3 pont szerinti parkolóterület felújítására vonatkozó tanulmányterv elkészíttetését jelen megállapodás aláírását követően 120 napon belül.
- 6.3.2. Fejlesztő vállalja, hogy a 6.3.1. pont szerinti, az Önkormányzat által jóváhagyott tanulmányterv alapján elkészítteti a parkoló felújítására vonatkozó engedélyezési és kiviteli terveket.
- 6.3.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen 6.3. pontban foglaltak teljesítéséhez a szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat időben megadja, valamint az engedélyek kiadását elősegíti, amennyiben a parkolók felújítási tervei a jóváhagyott tanulmánytervvel és jelen Szerződésben foglaltakkal összhangban készültek.
- 6.3.6. Fejlesztő vállalja a parkolók felújítási munkáinak elvégzését a jóváhagyott tervek alapján, valamint vállalja az elkészült munkák térítésmentes átadását az Önkormányzat részére.
- 6.3.7. Felek megállapodnak, hogy a 6.3 pont szerinti parkolóterület felújítását Fejlesztő addig köteles megvalósítani, amíg az első társasházként kialakításra kerülő épület vagy épületegyüttes vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül...
- 6.3.8. A felújítás jellemzői: a Folyamőr utca bal oldalán található meglévő, aszfaltozott parkoló felújítása, amely során mintegy 70-80 db parkolóállás kerül kialakításra. A felújítás a szegélykövek között történik, a szegélykövek és a burkolatok cseréjével, a meglévő alépítmény felhasználásával, szükséges javításával. A tervezett burkolat 6 cm-s szürke viacolor térkövezés, színes elválasztó sávokkal. A parkolók a hatályos előírások szerinti fásítással kerülnek kialakításra. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti



Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő



Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat



Infrastrukturális Beruházás becsült költsége 2017. évi árszinten **20,000,000.- (húszmillió) Ft+ ÁFA.**

#### **6.4. A FOLYAMŐR UTCA ÚTBURKOLATÁNAK FELÚJÍTÁSA**

Fejlesztő vállalja a Folyamőr utca teljes újraaszfaltozását a Sorompó utca és a Bogdáni út közötti szakaszon, az alábbiak szerint:


- 6.4.1. A Fejlesztő vállalja a jelen pont szerinti útszakasz felújítására vonatkozó, Önkormányzattal egyeztetett műszaki tervek elkészíttetését legkésőbb a Fejlesztési területen megvalósuló utolsó épület vagy épüleategyüttes építésére vonatkozó építési napló megnyitásának időpontjáig.
- 6.4.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen 6.4. pontban foglaltak teljesítéséhez a szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat időben megadja, valamint az engedélyek kiadását elősegíti, amennyiben a parkolók felújítási tervei az egyeztetett műszaki tervekkel és jelen Szerződésben foglaltakkal összhangban készültek.
- 6.4.3. Fejlesztő vállalja az útszakasz felújítási munkáinak elvégzését az egyeztetett műszaki tervek alapján, valamint vállalja az elkészült munkák térítésmentes átadását az Önkormányzat részére.
- 6.4.4. Felek megállapodnak, hogy a 6.4 pont szerinti útszakasz felújítását legkésőbb addig az időpontig köteles megvalósítani, amíg az utolsó társasházként kialakításra kerülő épület vagy épüleategyüttes vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül.
- 6.4.5. A felújítás jellemzői: a Folyamőr utca a Sorompó utca és a Bogdáni út közötti szakaszon felújításra kerül a teljes útburkolat újraaszfaltozásával. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti Infrastrukturális Beruházás becsült költsége 2017. évi árszinten **25,000,000.- (huszonötmillió) Ft+ ÁFA.**

#### **6.5. HELYI VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK FELÚJÍTÁSA**

Fejlesztő vállalja a Fejlesztési Területen található, jelen szerződés aláírásának időpontjában helyi védettség alatt álló épüleategyüttesből az egykori óbudai szeszgyár 36/a és 36/b számú épületeinek, valamint a megmaradt ipari kéményének (a továbbiakban: **Védett épületek**) teljes körű felújítását.

- 6.5.1. A Fejlesztő vállalja a jelen pont szerinti Védett épületek felújítására vonatkozó engedélyezési terv elkészíttetését legkésőbb a Fejlesztési területen megvalósuló utolsó épület vagy épüleategyüttes építésére vonatkozó építési napló megnyitásának időpontjáig.
- 6.5.2. Fejlesztő vállalja az Védett épületek felújítási munkáinak elvégzését a jóváhagyott tervek és a helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások alapján.
- 6.5.3. Felek megállapodnak, hogy a 6.5 pont szerinti Védett épületek felújítását legkésőbb addig az időpontig köteles megvalósítani, amíg az utolsó társasházként kialakításra kerülő épület vagy épüleategyüttes vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül.

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

- 6.5.4. A felújítás jellemzői: legalább a külső homlokzat és a tető, valamint a külső környezet felújításra kerül, és az esetleg szükséges szerkezeti megerősítéseket és szerkezeti átalakításokat elvégzi a Fejlesztő.
- 6.5.5 Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti Infrastrukturális Beruházás becsült költsége 2017. évi árszinten **350,000,000.- (háromszázötvenmillió) Ft+ ÁFA.**

## 6.6. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK

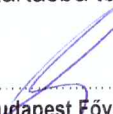
- 6.6.1. A Fejlesztési Terület és annak szomszédságában tervezett Árkád Aquincum bevásárlóközpont által generált többlet gépjárműforgalom miatt szükségessé válik a környék úthálózatának fejlesztése. A környéken várható ingatlanfejlesztések becsült forgalmi adatai, és a jelenlegi úthálózat közlekedési kapacitásának felmérése alapján a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft 2017. januárban TSZ 5161.számon elkészítette a Szentendrei út / Bogdáni út csomópont környékének közlekedésfejlesztési tanulmánytervét.
- 6.6.2. A Fejlesztési Terület és annak szomszédságában tervezett Árkád Aquincum bevásárlóközpont tekintetében a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft tanulmányterve alapján szükségessé válik:
- a) a Szentendrei út / Bogdáni út csomópont kapacitásbővítő célú fejlesztése a tanulmány un. „A” változata szerint.
  - 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

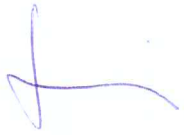
A szükséges építési munkák részleteit az 5. számú *mellékletben* csatolt tanulmányterv tartalmazza.

Felek rögzítik, hogy a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft TSZ 5161.számú tanulmányterve szerinti un. „A” változat a Fejlesztés és az ECE által tervezett Árkád Aquincum bevásárlóközpont együttes forgalmi adatai alapján készült.

- 6.6.3. A 6.6.2 pontban foglalt közlekedésfejlesztések becsült költsége 2017. évi árszinten **504,600,000.- (ötszáznégy millió hatszáz ezer) Ft+ ÁFA.** A Felek harmadik féllel (ECE) külön megállapodás keretében rendezik a fenti közlekedésfejlesztési beruházás jogi és műszaki kérdéseit.
- 6.6.4. Fejlesztő vállalja, hogy együttműködik az Önkormányzattal és az érintett harmadik féllel a 6.6.2 pontban foglalt közlekedésfejlesztések megvalósításának érdekében az alábbiak szerint:
- 6.6.4.1. Fejlesztő vállalja, hogy a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft 2017 TSZ 5161.számú tervében szereplő, un. „E minimum” változatot, valamint a 6.6.2 b-d pontok szerinti közúti kapcsolatokat saját költségén megtervezeti, engedélyezteteti, megépítteti és forgalomba helyezteteti a jelen Szerződés 9. pontjában foglaltakkal összhangban addig az időpontig, amíg a Fejlesztés 301. lakás – mint önálló társasházi albetét vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

  
Bús Balázs

az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül (továbbiakban: **Bejegyzés**) Az „E minimum” változat és a 6.6.2 b-d pontok szerinti közúti kapcsolatok becsült költsége 2017. évi árszinten **204,600,000.- (kétszáznégymillió hatszázezer) Ft+ ÁFA**, amelyből az „E minimum” változat becsült költsége **149,000,000.- (száznegyvenkilencmillió) Ft+ ÁFA**

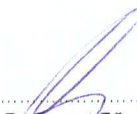
- 6.6.4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft 2017 TSZ 5161.számú tervében szereplő, un. „A” változatot az Árkád Aquincum bevásárlóközpont fejlesztőjével közösen megtervezteti, engedélyezteti, megépítteti és azt a Fejlesztés 651. lakásának Bejegyzéséig forgalomba helyezetteti a jelen Szerződés 9. pontjában foglaltakkal összhangban. Az „A” változat becsült költségének 2017. évi árszinten **449,000,000.- (négyyszáznegyvenkilencmillió) Ft+ ÁFA**. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő jelen pont szerinti vállalása az ECE-vel, és az Önkormányzattal kötendő háromoldalú szerződés létrejöttének függvényében lép életbe.
- 6.6.4.3. Fejlesztő vállalja, hogy amennyiben az Árkád Aquincum bevásárlóközpont megvalósítása a Fejlesztési Területen épülő 450. lakás Bejegyzéséig nem történik meg, akkor a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft 2017 TSZ 5161.számú tervében szereplő, 650. lakás Bejegyzéséig megfelelő közlekedési kapacitást biztosító, un. „E” változat „E minimum” változaton felüli részét megtervezteti, engedélyezteti, megépítteti és azt a Fejlesztés 451. lakásának Bejegyzéséig forgalomba helyezetteti a jelen Szerződés 9. pontjában foglaltakkal összhangban. Az „E” változat „E minimum” változaton felüli részének becsült költsége 2017. évi árszinten **129,000,000.- (százhuszonkilencmillió) Ft+ ÁFA**,
- 6.6.4.4. Amennyiben a tervezett bevásárlóközpont nem valósul meg a Fejlesztő által elkészített 651. lakás Bejegyzéséig, Fejlesztő vállalja, hogy saját költségén elkészítteti az „E” változat kibővítéséhez szükséges azon útépítési tanulmánytervet, amellyel az 1.4. pontban foglalt Fejlesztés közlekedési kiszolgálását teljes mértékben kielégíti, és vállalja az abban foglalt közlekedésfejlesztési munkák saját költségén történő megvalósítását az ezt követő ütem Bejegyzéséig.

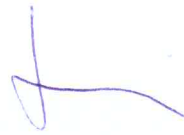
## 7. PÉNZÜGYI HOZZÁJÁRULÁS A KÉSZ TERÜLET KÖRNYÉKÉT ÉRINTŐ INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ

### 7.1. PÉNZESZKÖZ ÁTADÁSA EGYÉB ÖNKORMÁNYZATI CÉLOKRA

- 7.1.1. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó, az Infrastrukturális Beruházáson felüli egyéb olyan településfejlesztési beruházások is szükségesek (pl. az alapfokú ellátást biztosító intézményrendszer fejlesztése), melyek a Fejlesztő érdekeit szolgálják, de azok megvalósítása az Önkormányzat hatáskörében történik.
- 7.1.2. Fejlesztő vállalja, hogy a 7.1.1 pont szerinti fejlesztések megvalósítására **100,000,000.- (százmillió) Ft** összegű pénzeszközt ad át ütemezetten az Önkormányzat részére.
- 7.1.3. Felek megállapodnak, hogy a 7.1.2 pont szerinti pénzeszköz átadása 3 (három) ütemben történik az alábbiak szerint:

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

  
Zsolt  
cececs

- a) első ütemben **30,000,000.- (harmincmillió) Ft** kerül átadásra a Fejlesztési területen megvalósuló első épület vagy épületegyüttes építésére vonatkozó építési napló megnyitásának időpontjától számított 30 napon belül;
- b) második ütemben **30,000,000.- (harmincmillió) Ft** kerül átadásra az 50,000 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 ;
- c) harmadik ütemben **40,000,000.- (negyvenmillió) Ft** kerül átadásra 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;

7.1.4. A pénzeszköz átadása az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett **12001008-00131713-00100007** számú bankszámlája történő utalással történik.

7.2. Amennyiben a Fejlesztő a fenti bekezdésekben meghatározott pénzügyi hozzájárulást késedelmesen fizeti meg, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű kötbért köteles az Önkormányzat számára fizetni.

## 8. A FEJLESZTŐ RÉSZVÉTELE AZ EGYES KÖZÉRDEKŰ BERUHÁZÁSOK MEGVALÓSÍTÁSÁBAN - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

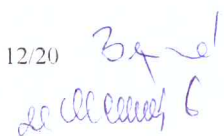
- 8.1. Felek rögzítik, hogy a 4. pontban rögzített célok megvalósulása érdekében a Fejlesztő az 5. pontban felsorolt és a 6. pontban részletezett Infrastrukturális Beruházások megvalósításában vesz részt, a következő általános feltételek figyelembevételével.
- 8.2. A Fejlesztő tulajdonában lévő Fejlesztési Területen végezhető építési tevékenységével (átépítés, bővítés, rendeltetési mód változás stb.) kapcsolatosan:
  - 8.2.1. az Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló területek funkcióváltása miatt szükségesek a jelen Szerződésben meghatározott és általa átvállalt beruházások.
  - 8.2.2. Fejlesztő vállalja, hogy a 6. pont szerinti közérdekű Infrastrukturális Beruházásokat ütemezetten megvalósítja, és a Fejlesztési Területen végrehajtott Infrastrukturális Beruházásokat saját döntése esetén, külön megállapodás alapján térítésmentesen átadja tulajdonba az Önkormányzatnak oly módon, hogy annak ingatlan-nyilvántartási rendezése megtörténhessen. Az átadás további részletezését a 9. és a 10. pont tartalmazza.
- 8.3. A Fejlesztő tulajdonán kívül eső területek fejlesztésével és átalakulásával, közterületi rendezésével kapcsolatosan:
  - 8.3.1. a Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a Fejlesztési Terület környezetének fejlesztése saját üzleti érdekeit is szolgálja, ezért az Önkormányzat által, vagy a későbbiekben meghatározott harmadik fél által megvalósított infrastrukturális fejlesztések megvalósításában közvetett módon, költségvállalással vesz részt a 7. pontban részletezettek szerint.
  - 8.3.2. a Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a Fejlesztési Terület környezetének fejlesztésének megvalósítási időpontja későbbre eshet, mint a Fejlesztés megvalósítása és annak



Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő



Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

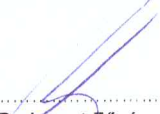



befejezett állapotának elérése. Felek ezért megállapodnak, hogy a Fejlesztési Terület épületeire vonatkozó jogerős használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a 7.1.1 pont szerinti beruházások megvalósulása, vagy azok elkezdése.

## 9. AZ EGYES INFRASTRUKTURÁLIS BERUHÁZÁSOK TERVEZTETÉSE, ÉPÍTÉSE, HASZNÁLATBAVÉTELE / ILLETŐLEG TULAJDONBA ADÁSA – ÁLTALÁNOS OPERATÍV RENDELKEZÉSEK

- 9.1. A **Fejlesztő** vállalja az általa, megvalósítandó Infrastrukturális Beruházások megvalósításával összefüggésben, azok:
- előkészítésének,
  - terveztetésének,
  - megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - kiviteli tervei elkészítésének,
  - megépítésének,
  - használatbavételi/forgalomba helyezési engedélyek beszerzésének,
  - műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának, továbbá
  - a tulajdonba adásnak
- feladatait saját költségén, szükség szerint – az Önkormányzatot tájékoztatva - ütemezett módon elvégzi.  
A Fejlesztő a fenti feladatok elvégzéséhez harmadik személyeket igénybe vehet, azonban azok magatartásáért, tevékenységéért sajátjaként felel.
- 9.2. Fejlesztő vállalja, hogy az általa készített műszaki terveket az Önkormányzat hivatalának illetékes ügyosztályának (Főépítési Iroda, Városfejlesztési Főosztály, Építésügyi Hatósági Ügyosztály) az engedélykérelem benyújtása előtt előzetesen bemutatja.
- 9.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 6.2 és 6.3 pontban foglaltak teljesítésére vonatkozó fejlesztési programot, és szükség esetén döntés-előkészítő tanulmányt 15 napon belül véleményezi, és program megfelelőség esetén jóváhagyását adja.
- 9.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Infrastrukturális Beruházások engedélyeztetéséhez szükséges tulajdonosi, illetőleg kezelői nyilatkozatokat - a tervek műszaki megfelelősége esetén - megadja és a megépítéshez szükséges tulajdonában álló területet a kivitelezés időszakára biztosítja.
- 9.5. Az adott Infrastrukturális Beruházást a Fejlesztő a szakmai szabványok szerint, I. osztályú minőségben köteles megvalósítani.
- 9.6. A közlekedési célú Infrastrukturális Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükséges a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-elektromos ellátási, illetőleg a közvilágítást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Fejlesztő az egyes Infrastrukturális Beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.
- 9.7. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos Infrastrukturális Beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy az a Fejlesztés megvalósításával összefüggésben az építési forgalom

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

  
Bús Balázs  
polgármester


lebonyolítására is alkalmas legyen, és egyben biztosítsa az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.

- 9.8. Amennyiben a Fejlesztő által megvalósítandó Infrastrukturális Beruházások megvalósításával összefüggésben új közterület kialakítása/lejegyzése a KÉSZ alapján szükségessé válik, – úgy a közterület lejegyzésével kapcsolatos költségeket az Önkormányzat állja.
- 9.9. A Fejlesztő köteles a Fejlesztési Területen kívülre eső Infrastrukturális Beruházások megépítésével kapcsolatosan, annak értékét elérő összegű, a Fejlesztő vagy a munkát végző kivitelező által kötött felelősségbiztosítás megkötését igazoló kötvényt átnyújtani a jogerős építési engedély átvételét követően az építési munkák bejelentésével egyidejűleg.
- 9.10. Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben az egyes Infrastrukturális Beruházások tényleges költsége meghaladja a jelen szerződés 6. pontjában meghatározott becsült költségeket, a Fejlesztő abban az esetben is köteles az egyes Infrastrukturális Beruházások megvalósítására. Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő ebben az esetben is kizárólag saját költségen köteles az egyes Infrastrukturális Beruházások megvalósítására, és az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen nem támaszthat követelést vagy bármely egyéb igényt. Felek rögzítik továbbá, hogy jelen pont nem vonatkozik a 6.2.5 pont szerinti keretösszegre, amely összeget Felek az adott Infrastrukturális Beruházás megvalósításának maximális összegeként fogadnak el.
- 9.11. Önkormányzat vállalja, hogy Infrastrukturális Beruházások egészét, vagy egyes részeit üzemeltetésre térítésmentesen átveszi a Fejlesztő ezirányú kérelmétől számított 60 napon belül, amennyiben az átadásra kerülő részre a jogerős használatbavételi engedély kiadásra került.

## **10. INFRASTRUKTURÁLIS BERUHÁZÁSOK MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES TERÜLETEK ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE, A TULAJDONJOG RENDEZÉSE**

- 10.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Infrastrukturális Beruházások engedélyeztetéséhez és megépítéséhez szükséges, a tulajdonában álló területet a kivitelezés időszakára biztosítja, és azokra a tulajdonosi, illetőleg kezelői nyilatkozatokat - a tervek műszaki megfelelősége esetén - megadja.
- 10.2. Önkormányzat vállalja, hogy 6.3 pontban foglalt közlekedésfejlesztési beruházásokhoz szükséges megállapodásokat az érintett felekkel megkötö, valamint a Fővárosi Önkormányzat és egyéb, az eljárásban résztvevő hatóságok előtt támogatólag lép fel a beruházást illetően.
- 10.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a közlekedésfejlesztéshez és Infrastrukturális Beruházások megvalósításához esetleg szükségessé váló területek közterületi lejegyzését megindítja, az ehhez szükséges terveket elkészítteti, az eljárást lefolytatja.
- 10.4. Felek megegyeznek, hogy a Fejlesztő kizárólagos döntése alapján, a Budai Promenád területének térítésmentes átadására vonatkozó szerződés megkötése esetén, a Fejlesztő tulajdonában lévő terület közterületi lejegyzése során a Fejlesztő kártalanítási igényt nem támaszt. Fejlesztő vállalja, hogy a térítésmentes átadásra vonatkozó szerződés megkötése esetén a saját Fejlesztési Területét

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

érintő közterületi lejegyzéshez, szükséges vázrajzokat, elkészítteti, engedélyezteti, és azokat a Földhivatalhoz átvezetésre alkalmas módon benyújtja.

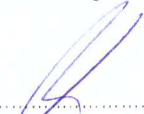
## 11. A TERÜLETEN TALÁLHATÓ HELYI VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK RENDEZÉSE


- 11.1. Felek rögzítik, hogy a 18380 Hrsz. ingatlanon áll az egykori óbudai szeszgyár épülete, mely a 23/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében HV-006 számon van nyilvántartva.
- 11.2. A védettség alatt álló épületekre Dr. Déry Attila Ybl-díjas építészmérnök, építészettörténész, műemléki érték dokumentálás szakértő, műemléki érték falkutatási szakértő és Déryné Csáki-Maronyák Katalin építészmérnök 2017. januárban készített értékleltárt. (ld. 3.sz melléklet) Az értékleltár a helyi védelem módosítását javasolta, amit az Urbanlis Kft 2017 áprilisban készített Értékvédelmi felülvizsgálati tanulmány (ld. 4.sz melléklet) megerősített.
- 11.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 11.2 pont szerinti dokumentumok alapján, az azokban foglaltaknak megfelelően a HV-006 számú helyi védettséget 2017 szeptember 30.-ig felülvizsgálja.

## 12. PARKOLÓIGÉNY MEGÁLLAPÍTÁSA

- 12.1. Felek rögzítik, hogy az új KÉSZ-ben lakásmérethez kötött, kedvezményes parkolóigény szerepel olyan módon, hogy a Fejlesztési Területen legalább a teljes lakásszám 70%-nak megfelelő számú parkoló férőhely kerül kialakításra (részleteket ld. 2. sz. Mellékletben). A kedvezményes parkolóigény megállapítás alapját a Fejlesztés Terület jó közlekedési infrastruktúra ellátottsága, valamint a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft 6. sz. melléklet szerinti, 2017 májusban a Fejlesztési Terület környékére elvégzett parkolási tanulmányában foglaltak teremtik meg.
- 12.2. Fejlesztő vállalja, hogy Fejlesztési Területen belül kialakít egy olyan felszíni parkolót, amelyet a Fejlesztési Területen belül átadott lakóingatlanok tulajdonosai ingyenesen használhatnak. Fejlesztő a jelen pontban meghatározott felszíni parkoló kialakítására addig az időpontig köteles, amíg a saját Fejlesztésének első társasházként kialakításra kerülő épület vagy épületegyüttes vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem az adott ingatlan tulajdoni lapján széljegyre kerül. A felszíni parkoló az első ütemben megvalósuló lakásszám legalább 30%-nak megfelelő számú parkoló férőhely biztosításához szükséges méretben kerül kialakításra.
- 12.3. Fejlesztő vállalja, hogy a saját Fejlesztésének további ütemeinek építése során a 12.2 pont szerinti felszíni parkolót a felmerülő igényeknek megfelelő mértékben, a tényleges kihasználtság figyelembevételével folyamatosan bővíti.
- 12.4. Fejlesztő vállalja, hogy a saját Fejlesztésének utolsó üteme építésének kezdetekor a 12.2 pont szerinti felszíni parkolót megszünteti, és helyette annyal több parkoló férőhelyet épít a Fejlesztés utolsó ütemében, amennyi a 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 parkolászám felett megépített, eladatlan parkolók számával.
- 12.5. Felek rögzítik, hogy a parkolók kihasználtságának meghatározás minden esetben a Közlekedés Fővárosi Tervezőiroda Kft vagy a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem által készített

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
Balog Jánosné  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
Bús Balázs  
polgármester  
Önkormányzat

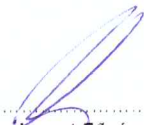
  
Bús Balázs  
polgármester

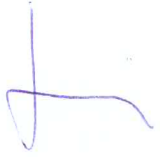
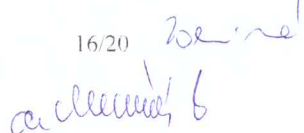
parkolási vizsgálat alapján kerül meghatározásra. A tényleges kihasználtság tekintetében a Felek az adott ütem építési engedély benyújtását megelőző három hónapra számított átlagos kihasználtságot tekintik mértékadónak. Felek rögzítik továbbá, hogy a korábbi ütemekben eladatlan parkoló férőhelyek számát azok tulajdoni lapjának bemutatásával igazolja a Fejlesztő.

### 13. A JELEN SZERZŐDÉS TELJESÍTÉSE, NEM TELJESÍTÉSE, SZERZŐDÉSSZEGÉS

- 13.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy – hacsak jelen Szerződés eltérően nem rendelkezik - az egyes Infrastrukturális Beruházások akkor minősülnek megvalósultnak, és a Fejlesztő az ezek megvalósítására vonatkozó, jelen Szerződésben vállalt kötelezettségét akkor teljesíti, ha az adott Infrastrukturális Beruházásra, mint befejezett létesítményre - ideértve az esetlegesen kapcsolódó munkákat is – műszaki átadás-átvételt követő használatbavételi / forgalomba helyezési eljárás lefolytatásra került.
- 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.
- 13.3. Önkormányzat a Fejlesztő által megépített létesítményeket köteles átvenni, ha azok a jóváhagyott jogerős építési engedélyben foglalt előírásoknak megfelelően készültek el és a kivitelezés a hatályos jogszabályoknak, továbbá a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelel, valamint jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkezik.
- 13.4. Fejlesztő szavatol azért, hogy a jelen Szerződés alapján az egyes Infrastrukturális Beruházások megvalósítása a hatályos jogszabályoknak, a műszaki előírásoknak és az érvényes szabványoknak megfelelően történik, illetve vállalja a jogszabályok szerint előírt időtartamra a szavatossági felelősségét, jótállási kötelezettségét.
- 13.5. A Fejlesztő szerződésszegést követ el, ha az egyes Infrastrukturális Beruházások megvalósítása tekintetében:
- hibásan teljesít, és felszólítás ellenére a hibás teljesítést 365 napon belül nem orvosolja,
  - a jelen Szerződés, vagy jelen Szerződés egyes pontjaiban vállalt egyes Infrastrukturális Beruházás megvalósítása ellehetetlenül olyan okból, amelyért részben vagy kizárólag a Fejlesztő felelős és nem függ az Önkormányzat teljesítésétől,
  - ha a Fejlesztő szerződésszegést követ el, nem mentheti ki felelősségét a vele szerződött vállalkozók/felek nem szerződésszerű teljesítésére hivatkozva, ide nem értve az Infrastrukturális Beruházások megvalósításában érintett hatóságok és közműszolgáltatók tevékenysége miatt bekövetkező késedelmes vagy meghiúsuló teljesítést.
- 13.6. Az Önkormányzat szerződésszegést követ el, az egyes Infrastrukturális Beruházások és megvalósítása és a Pénzeszköz Átadása tekintetében:

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
Balog Jánosné  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
Bús Balázs  
polgármester  
Önkormányzat



- a) ha az azok a vonatkozó jogszabályokban, továbbá jelen Szerződésben foglaltaknak maradéktalanul megfelelnek és az Önkormányzat az átvételét megtagadja,
- b) ha az egyes Infrastrukturális Beruházás vonatkozásában a jogszerű megkeresést visszautasítja, vagy (pl. Fejlesztő egyeztetési kötelezettsége, tulajdonosi hozzájárulásra vonatkozó kérelem elbírálása, stb.) indokolatlanul késedelmesen (a jogszerű időt 30 napot meghaladóan) intézkedik,
- c) ha a kötelező egyeztetések során a hatóságok által nem engedélyezhető műszaki megoldásra hívja fel a Fejlesztőt, illetve az általa megbízott tervezőt, és ennek alapján az engedélykérelem elutasításra kerül,
- d) ha a jogerős építési engedélynek megfelelő építéshez szükséges illetékességébe vagy tulajdonába tartozó területet nem adja át a műszakilag szükséges időn belül,
- e) ha jelen Szerződés egyes pontjaiban a Fejlesztőre hárított egyes Infrastrukturális Beruházás megvalósítása a saját intézkedése vagy annak hiánya illetve késedelve miatt ellehetetlenül olyan okból, amelyért részben vagy kizárólag az Önkormányzat felelős és nem függ a Fejlesztő teljesítésétől.
- f) ha az átadott pénzeszközt a Fejlesztéssel nem összefüggő célokra használja.

## 14. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 14.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges eljárásokat lefolytatja.
- 14.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
- 14.3. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevényrel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítés kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.


### Az Önkormányzat értesítési címe:

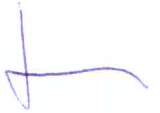
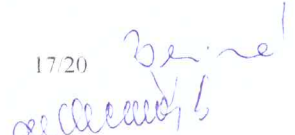
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata  
Bús Balázs polgármester  
Cím: 1033 Budapest, Fő tér 3.

### Az Fejlesztő értesítési címe:

Pro-One Immo Zrt,  
Balog Jánosné vezérigazgató  
Cím: 1023 Budapest, Lajos utca 28.-32.

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
Balog Jánosné  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
Bús Balázs  
polgármester  
Önkormányzat

A fenti értesítési címét bármely Fél a többi Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

- 14.4.** Ha valamely Fél valamely jog gyakorlására jogosult, vagy valamely Féltől egy másik Szerződő Fél hozzájáruló nyilatkozat megadását kéri, a címzett lehetőség szerint – a testületi döntéshozatali mechanizmusra is tekintettel - az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozik. Ez a határidő az esetleges hiánypótlás határidejével meghosszabbodik.

## **15. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK**

- 15.1. Felek rögzítik, hogy az **Étv. 30/A. § (5) bekezdése** alapján, a Fejlesztő által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében, a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére, a jelen Szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.
- 15.2. Fejlesztő a jelen Szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a Fejlesztési terület részét képező Budapest III. ker., belterület 18380 és 18391 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában, a jelen Szerződés alapján fennálló településrendezési kötelezettség ténye, a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.


## **16. A FEJLESZTŐ INGATLANAIVAL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALKITÁSOK**


A Fejlesztő ingatlanaival kapcsolatban az új KÉSZ alapján történő telekalakítási eljárások eredményeként a jelen Szerződés 3.1. pontjában írt ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás szerint összevonásra, vagy felosztásra kerülhetnek. A Jelen Szerződésben írtak értelemszerűen alkalmazandók a telekalakítási eljárás eredményeként létrejött ingatlanokra is.

## **17. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐTÁRSASÁGÁNAK ÁTALAKULÁSA**

- 17.1. A jelen Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Felek megállapodnak abban, hogy több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges.
- 17.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Jelen Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás csak szerződéses alanycsere útján következhet be. A fenti jogutódlás csak a szerződéses pozíció egészének átvételére vonatkozhat, figyelembe véve a 16.1. pontban leírtakat.
- 17.3. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztő a Fejlesztési Terület bármely részét harmadik fél részére értékesíti, akkor a jelen Szerződésből származó kötelezettségek továbbra is a Fejlesztőt terhelik, függetlenül a Fejlesztő és a harmadik fél között létrejövő szerződés tartalmától, kivéve ha Felek háromoldalú szerződésben másról állapodnak meg.
- 17.4. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Jelen Szerződésen alapuló jogait harmadik személyekre – ide nem értve a Fejlesztést finanszírozó bankot vagy bankokat – (sem részben, sem egészben) nem engedélyezheti, nem ruházhatja át, illetve a jelen Szerződésben

  
Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő

  
Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat

  
Beinél  
a... 8

vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

Ha jelen Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

## 18. ÜZLETI TITOK

A jelen Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.

## 19. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE, ALKALMAZANDÓ JOG

- 19.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.
- 19.2. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű, rövid időn belül (de a vita felmerülésétől számított legfeljebb kilencven napon belül) nem történik meg, a Felek, a pertárgyértéktől függően alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.
- 19.3. A jelen Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni.

## 20. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

Ha a jelen Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a jelen Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.

## 21. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 21.1. Mindegyik Fél maga viseli a jelen Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 21.2. Jelen Szerződés kizárólag írásban, a Felek hozzájárulásával módosítható. A jelen Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 21.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződésben foglalt minden adat és tény a valóságnak megfelel.



Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő



Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat



BUDA,

- 21.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 21.5. Jelen Szerződés nyolc (8) darab, egymással szó szerint megegyező 20 számozott oldalból álló eredeti példányban készült..
- 21.6. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele a következő kritériumok együttes teljesülése, melyet Felek a jelen Szerződés záradékolásával ismernek el.
- 21.6.1. az Önkormányzat részéről a képviselőtestület döntése:  
a) a területre vonatkozó új KÉSZ rendeleti úton történő elfogadásáról,  
b) a jelen Szerződés elfogadásáról és az aláírásra történő felhatalmazásokról.
- 21.6.2. a Fejlesztő részéről Jelen Szerződés elfogadásáról és aláírására történő felhatalmazás(ok)ról, valamint mindezek és az aláírásra jogosultak cégjegyzési jogának igazolása.
- 21.7. A jelen Szerződés annak teljesülésével szűnik meg. A Szerződő Felek a jelen Szerződést kizárólag írásba foglalt közös megegyezéssel, illetőleg valamelyikük súlyos, póthatáridő tűzését követően sem pótoltt szerződésszegésére alapított azonnali hatályú felmondással szüntethetik meg.
- 21.8. Jelen Szerződés minden oldalát Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag azzal írták alá, hogy az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.

- |    |                 |                                                          |
|----|-----------------|----------------------------------------------------------|
| 1. | számú melléklet | KÉSZ Terület grafikai lehatárolás                        |
| 2. | számú melléklet | KÉSZ rendelet tervezete                                  |
| 3. | számú melléklet | Dr Déry Attila által készített értékleltár               |
| 4. | számú melléklet | Urbanlis Kft által készített Értékvédelmi Felülvizsgálat |
| 5. | számú melléklet | A Közlekedés Kft 5161.sz Tanulmányterve                  |
| 6. | számú melléklet | A Közlekedés Kft 5209.sz Tanulmányterve                  |
| 7. | számú melléklet | Fejlesztési Terület tulajdoni lapjai                     |


Kelt: Budapesten, 2017. június hó 22. napján.

#### Záradék:

A jelen megállapodás szövegét Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő Testületének 2017. június hó 22. napján tartott ülésén a **421/2017 (VI.22.)** számú Önkormányzati Határozatával elfogadta.

**PRO-ONE IMMO Zrt.**  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 25812248-2-41

Pro-One Immo Zrt.  
Képviseli:  
**Balog Jánosné**  
vezérigazgató  
Fejlesztő



Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviseli:  
**Bús Balázs**  
polgármester  
Önkormányzat