



Az előterjesztés tárgyalása a Möt. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

A döntéshozatal módja: egyszerű többség.

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **A Képviselő-testület 2026. júniusi ülésére**

**Előterjesztés tárgya:** **Döntés a Hatvany Lajos utca - Pünkösdfürdő utca kereszteződésében lévő játszótér fejlesztéséhez kapcsolódó együttműködési megállapodás megkötéséről a LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alappal**

**Előterjesztő:** Óri László alpolgármester

**Előterjesztést készítette:** Czékó Gábor - ügyvezető

**Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezet:** Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.

**Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője:** Czékó Gábor ügyvezető

**Előterjesztés tárgyalásához meghívott: -**

**Előterjesztés egyeztetésébe bevont személy/szervezet:** Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály vezetője

**Véleményező bizottság:** Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság és a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 2026. júniusi ülésén tárgyalja

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll a 64057/33 helyrajzi számú, természetben a 1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca és Hatvany Lajos utca sarkán található ingatlan, amelyen jelenleg is működő játszótér található.

A játszótér közvetlen szomszédságában elhelyezkedő 64057/35 helyrajzi számú ingatlanon jelenleg is folyamatban van az Óbudai Bérlakásprogram keretében megvalósuló ingatlanfejlesztés. A fejlesztést a LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (a továbbiakban: Beruházó) valósítja meg az Önkormányzattal korábban létrejött szerződések alapján.

A játszótér felújítása időszerűvé vált, a fejlesztés szükségessége az Önkormányzat részéről már korábban is felmerült. Tekintettel arra, hogy a szomszédos telken felépülő társasházakba hamarosan új lakók költöznek, a Beruházó érdeke is, hogy a fejlesztés környezetében egy jól felszerelt, korszerű közterületi játszótér álljon rendelkezésre.

Az Önkormányzat és a Beruházó ezért együttműködési megállapodást kíván kötni a játszótér felújításának és korszerűsítésének megvalósítására. A beruházás közérdekű célt szolgál, célja biztonságos, korszerű és akadálymentesen használható közterületi játszótér létrehozása.



A megállapodás alapján az Önkormányzat vállalja a jelen előterjesztés mellékletében meghatározott játszóeszközök beszerzését, míg a Beruházó saját költségén elkészítteti a szükséges kiviteli terveket, beszerzi a szükséges engedélyeket, elvégzi a kivitelezést, valamint beépíti az Önkormányzat által biztosított játszóeszközöket.

A Beruházó a beruházás valamennyi tervezési, engedélyezési, kivitelezési és kapcsolódó költségét maga viseli, azok megtérítését az Önkormányzattól sem jelenleg, sem a jövőben nem követelheti. A beruházás eredményét a sikeres műszaki átadás-átvételt követően térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja.

A megállapodás részletesen szabályozza a felek jogait és kötelezettségeit, a kivitelezés feltételeit, a műszaki átadás-átvétel rendjét, a vagyonnövekmény térítésmentes átadását, valamint a későbbi üzemeltetési feladatok ellátását. Az üzemeltetésről a beruházás lezárását követően az Önkormányzat gondoskodik.

A beruházás becsült költsége bruttó 40 millió Ft, melynek a felét szükséges az Önkormányzatnak biztosítania. Ennek okán szükséges „Hatvany Lajos utca – Pünkösdfürdő utca játszótér fejlesztése” kiadási költségvetési sort létrehozni Városfejlesztő Kft. által kezelt projektek, feladatok között és azon bruttó 20 millió Ft fedezetet biztosítani, melynek forrása az „Út és gyalogátkelőhely fejlesztés tervezése (7 út, 7 gyalogátkelő)” kiadási költségvetési sor. A költségvetési módosításokat összefoglaló táblázatot az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A fejlesztés megvalósítása jelentős közösségi érdekeket szolgál, hozzájárul a kerület közterületeinek minőségi fejlesztéséhez, a gyermekbarát városi környezet kialakításához és a lakosság életminőségének javításához.

Az együttműködési megállapodás megkötése lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat számára jelentős kivitelezési költségek nélkül valósuljon meg a játszótér teljes körű korszerűsítése, ezért annak jóváhagyása indokolt.

A költségvetéssel és annak módosításával kapcsolatos szabályokat Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2026. évi összevont költségvetéséről szóló 22/2025. (XII. 19.) önkormányzati rendelete határozza meg. A rendelet 11. § 10. pontja szerint a Képviselő-testület az előirányzat módosítás döntési jogát átruhazza a polgármesterre, amennyiben az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Városfejlesztő) sorai közötti átcsoportosítással valósul meg, azonban az új előirányzatok létrehozásának jogát és a Városfejlesztő sorain kívüli átcsoportosításokat nem ruházta át, így az új költségvetési sorok létrehozásához és Városfejlesztőn kívüli átcsoportosításhoz továbbra is képviselő-testületi döntés szükséges.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a Határozati javaslatokat támogatni szíveskedjen!

### **Határozati Javaslat**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- 1.) Együttműködési Megállapodást köt a LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alappal a 64057/33 helyrajzi számú, természetben a 1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca és Hatvany Lajos

utca sarkán található ingatlanon található meglévő játszótér felújítása és korszerűsítése kapcsán,

- 2.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező Együtműködési Megállapodást, továbbá felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására, azzal, hogy az Együtműködési Megállapodás az előterjesztés melléklete szerinti tervezet szövegétől – a dokumentum lényeges tartalmát nem érintve, önkormányzati érdeket nem sértve – eltérhet.
- 3.) tulajdonosi hozzájárulását adja a 64057/33 helyrajzi számú, természetben a 1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca és Hatvany Lajos utca sarkán található ingatlanon található meglévő játszótér felújítására és korszerűsítésére vonatkozóan
- 4.) létrehozza a „Hatvany Lajos utca – Pünkösdfürdő utca játszótér fejlesztése” kiadási költségvetési sort és azon 20.000.000 Ft fedezetet biztosít, melynek forrása az „Út és gyalogátkelőhely fejlesztés tervezése (7 út, 7 gyalogátkelő)” kiadási költségvetési sor.
- 5.) a 3.) pontban foglalt döntést az Önkormányzat 2026. évi összevont költségvetéséről szóló 22/2025. (XII. 29.) önkormányzati rendeletének soron következő módosításakor átvezeti.

Felelős: 1.) Polgármester; 2.)-4.) Polgármester, Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. vezetője; 5.) Polgármester

Határidő: 1.) 2026. június 25.; 2.)-4.) 2026. június 30.; 5.) a költségvetés következő módosításának időpontjában

Budapest, 2026. június 23.

Óri László  
alpolgármester

OBVF KFT.  
Czékó Gábor

Melléklet:

1. melléklet: Együtműködési Megállapodás tervezete és mellékletei
2. melléklet: Összefoglaló táblázat a költségvetési módosításokról

Füzes Márta

TKBO 02: 06.23. 2026. J. B.

Dr. Kiss Annamária

## EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

(a továbbiakban: **Megállapodás**) amely létrejött egyrészről

### **Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat**

Székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 2.

Törzskönyvi azonosító szám: 735661

Adószáma: 15735667-2-41,

KSH statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01

ÁHTI azonosító: 745224

Bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank Zrt. 12001008-00131713-00100007

Képviseli: *dr. Kiss László polgármester*

mint tulajdonos (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről

### **LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap**

Székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.

MNB nyilvántartási száma: 1221-42

Adószáma: 19086862-2-43

Képviseli: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
képviselésében eljárva *Gyárfás Sándor vezérigazgató*

mint beruházó (a továbbiakban: **Beruházó**),

– együttesen: **Felek** – között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### **1. Előzmények és a Megállapodás célja**

Felek előzményként rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a (64057/33) helyrajzi számú, természetben a 1039 Budapest, Pütkösdűfűrdő utca és Hatvany Lajos utca sarkán található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), amelyen egy meglévő játszótér (a továbbiakban: **Játszótér**) található.

Felek továbbá rögzítik, hogy a Játszótér közvetlen szomszédságában elhelyezkedő, 64057/35 helyrajzi számú ingatlanon jelenleg is folyamatban van az Óbudai Bérlakásprogram keretében megvalósuló ingatlanfejlesztés. E fejlesztéshez kapcsolódóan az Önkormányzat és a Beruházó között 2021. december 14. napján Ingatlan Adásvételi Szerződés jött létre, amelyet a felek 2022. augusztus 11. napján módosítottak. A szerződés alapján a Beruházó megvásárolta a 64057/35 helyrajzi számú ingatlant, egyidejűleg vállalva a szerződésben meghatározott ingatlanfejlesztési kötelezettségek teljesítését.

Felek rögzítik továbbá, hogy közöttük 2022. augusztus 22. napján Ingatlan Adásvételi Előszerződés került aláírásra, amelyet 2024. július 25. napján módosítottak. Az Előszerződés rendelkezései alapján az Önkormányzat a fejlesztés keretében megvalósuló többlakásos lakóépület „B” épületében 15 db társasházi lakás, 6 db tároló, valamint 15 db gépjármű-beálló tulajdonjogát szerzi meg. Az Ingatlan

Adásvételi Előszerződés módosítása alapján a megvásárlásra kerülő ingatlanok köre további 10 db gépjármű-beállóval bővült.

A Játszótér felújítása időszerűvé vált, a fejlesztés szükségessége az Önkormányzat részéről már korábban is felmerült, és tekintettel arra, hogy a szomszédos telken felépülő társasházakba hamarosan új lakók fognak beköltözni, ezért a Beruházó érdeke is az, hogy egy jól felszerelt játszótér kerüljön az ingatlanfejlesztés szomszédságába.

Fent leírtakra tekintettel az Önkormányzat és a Beruházó közös erővel valósítja meg a Játszótér felújítását, melyre tekintettel Felek az együttműködés részleteit jelen megállapodás (a továbbiakban: **Megállapodás**) keretén belül dolgozzák ki.

A Felek rögzítik, hogy a 1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca és Hatvany Lajos utca sarkán található Játszótér felújítása és korszerűsítése közérdekű célt szolgál. A beruházás támogatás jellegű fejlesztés. A projekt célja biztonságos, korszerű, akadálymentesen használható közterületi játszótér létrehozása.

A jelen fejezet rendelkezéseit a Felek a projekt teljes időtartama alatt kötelezőnek tekintik. A Felek kötelesek minden szükséges nyilatkozatot, dokumentumot és információt rendelkezésre bocsátani a Megállapodás céljának megvalósítása érdekében.

## **2. A Megállapodás tárgya**

2.1. Jelen Megállapodás tárgya az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló (64057/33) hrsz. alatti ingatlanon, jelen Megállapodás 1. számú mellékletét képező helyszínrajzon, természetben Budapest III. kerület Pünkösdfürdő utca és Hatvany Lajos utca által határolt területen lévő meglévő Játszótér felújítása (a továbbiakban: **Beruházás**) a Beruházó által történő tervezési és kivitelezési feladatainak megvalósítása, a Beruházás eredményének térítésmentes tulajdonjog átadása, valamint a kapcsolódó karbantartási és üzemeltetési feladatok 5. pontban meghatározottak szerinti rendezése.

Az Önkormányzat a jelen Megállapodás 2. számú mellékletében foglalt játszóeszközök beszerzésével hozzájárul a Beruházás megvalósításához.

A Beruházó pedig a jelen Megállapodás 3. számú mellékletét képező koncepció tervdokumentáció alapján jelen Megállapodásban foglaltak szerint elkészíti a Beruházás kiviteli tervdokumentációját, a Beruházást megvalósítja, az Önkormányzat által beszerzett és a helyszínre leszállított és összeszerelt játszóeszközöket az előkészített helyszíneken beépíti, annak eredményeként a megvalósult, felújított játszóteret térítésmentesen az Önkormányzat részére átadja, az Önkormányzat pedig átveszi.

2.2. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás megvalósításával kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget (kivételt képeznek a játszóeszközök beszerzései, szállítási költségei és a helyszíni összeszerelés költségei) kizárólag maga visel, ezzel összefüggésben az Önkormányzat felé semmilyen pénzügyi ellenérték vagy költségigényt, követelést nem támaszt, annak az Önkormányzat részéről történő elszámolására, megtérítésére sem most, sem pedig a jövőben semmilyen jogcímen nem tart igényt, a Beruházást saját kockázatára valósítja meg.

2.3. Beruházó szavatolja, hogy a jelen Megállapodás 3. számú mellékletét képező koncepció tervdokumentációt a jogszabályi és műszaki követelményeknek megfelelő módon tervezeti tovább kiviteli tervdokumentációvá, a koncepciótervi műszaki tartalmat megtartva.

Fentiekkel kapcsolatban Felek az alábbiakban állapodnak meg:

- az Önkormányzat vállalja a 2. számú mellékletben foglalt játszóeszközök beszerzését, és azok Beruházó részére történő átadását
- a Beruházó a kiviteli tervdokumentációt a koncepció tervdokumentáció alapján, annak elemei megtartásával készítteti el az Önkormányzattal történő folyamatos együttműködés és egyeztetés mellett;
- a kiviteli tervdokumentációt - annak elkészültét követően, a kivitelezés megkezdése előtt - a Beruházó jóváhagyásra benyújtja az Önkormányzatnak;
- az Önkormányzat – az Üzemeltető véleményezése mellett – dönt a kiviteli tervek megfelelőségéről: amennyiben úgy ítéli meg, hogy műszaki eltérés van a koncepciótervhez képest, dönthet arról, hogy a Megállapodás módosítása válik szükségessé,
- a Beruházással érintett ingatlan, mint munkaterület Beruházó részére történő átadásának és a kivitelezés megkezdésének feltétele az Önkormányzat által jóváhagyott kiviteli tervdokumentáció rendelkezésre állása.

**2.4. Az Önkormányzat, mint Tulajdonos a jelen Megállapodás aláírásával - jelen Megállapodás rendelkezéseinek figyelembevételével - tulajdonosi hozzájárulást ad a 4. számú mellékletben foglalt műszaki tartalom szerinti Beruházás megvalósításához.** A tulajdonosi hozzájárulás nem mentesíti Beruházót az esetlegesen szükséges szakhatósági és hatósági engedélyek, jóváhagyások saját költségen történő beszerzése alól, amelyek megléte nélkül Beruházás munkálatai nem kezdhetők meg.

A jelen pontban rögzített tulajdonosi hozzájárulás az engedélyező szervek, szakhatóságok előírásainak maradéktalan betartásával a Megállapodás aláírásának napjától számított 2 (két) évig érvényes.

A Beruházó tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi hozzájárulás érvényességi ideje alatt nem kezdi meg a jelen Megállapodás szerinti Beruházást, úgy ennek megvalósítására új tulajdonosi hozzájárulásokat kell kérnie.

Az Önkormányzat szavatolja minden játszóeszköz esetében a magyarországi forgalmazó és állandó garanciális szervizhálózat rendelkezésre állását.

**2.5. Felek rögzítik:**

- a) a Beruházó saját költségén, saját felelősségére, saját kárveszély viselésére- és kockázatára vállalja a szükséges kiviteli tervek elkészítését és a kivitelezési munkák lebonyolítását,
- b) az Önkormányzat jogosult a tervezés és kivitelezés folyamatát végig kísélni, a munkafolyamatokat és a teljesítést ellenőrizni, a jelen Megállapodás keretében jóváhagyott műszaki tartalomtól eltérő, vagy hibás megvalósítás esetén jogosultak javítást, vagy pótlást kezdeményezni a Beruházónál;
- c) az Önkormányzat és az Üzemeltető a 4. sz. mellékletben meghatározott műszaki tartalomra felüli műszaki többlettartalomra nem tarthatnak igényt;

**2.6. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás befejezését követően megvalósulási dokumentációt készít és ad át az Önkormányzatnak, mely tartalmazza különösen a beépített játszóeszközök használati útmutatóját és karbantartási útmutatóját, a megvalósulási helyszínrajzot. A Beruházás eredményeként megvalósult állapotot a Beruházó által átadott megvalósulási dokumentáció és műszaki leltár alapján az Önkormányzat a nyilvántartásban rögzíti.**

**2.7. A Beruházó vállalja, hogy a jelen Megállapodás szerinti Beruházással kapcsolatban minden szükséges információt, adatot olyan időben hoz az Önkormányzat tudomására, hogy az Önkormányzatnak az azzal kapcsolatos véleményük kialakítására, illetve intézkedés megtételére elegendő idő álljon rendelkezésre.**

2.8. A Beruházó vállalja, hogy a jelen Megállapodás szerinti Beruházást legkésőbb 2026. november 30. napjáig megvalósítja.

### **3. A Beruházás megkezdésének és megvalósításának feltételei**

#### **Általános feltételek**

3.1. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás a 3. számú melléklet szerinti koncepció tervdokumentáció alapján elkészült kiviteli tervdokumentáció (2.3. pont) szerinti műszaki tartalom megvalósítására vonatkozik, ezért amennyiben ahhoz képest a Beruházó bármilyen változtatást kíván eszközölni a Beruházás tekintetében, úgy erről köteles előzetesen az Önkormányzatot írásban értesíteni a tervezett változtatás műszaki és pénzügyi részletezése mellett. Az Önkormányzat az előzetes értesítés alapján egyoldalúan jogosult határozni az eltérő műszaki tartalom engedélyezéséről, ennek körében dönt arról, hogy az engedélyt külön hozzájáruló nyilatkozatban adja meg, a jelen Megállapodás módosításához köti, vagy azt nem fogadja el.

3.2. Ha a Beruházó a Beruházás végzése során az Önkormányzat előzetes és írásos hozzájárulása nélkül eltér a 4. számú melléklet szerinti műszaki tartalomtól, úgy az Önkormányzat felszólítására haladéktalanul köteles a megszabott határidőre, illetve a jelen Megállapodás keretében az Önkormányzat által jóváhagyott műszaki tartalomnak megfelelően elvégezni a Beruházást, vagy – az Önkormányzat választása szerint – köteles saját költségén és saját veszélyére helyreállítani az Ingatlan Beruházás megkezdésekor fennállt eredeti állapotát.

#### **A játszóeszközök beszerzésének részletes feltételei**

3.3 Az Önkormányzat vállalja a 2. számú mellékletben foglalt játszóeszközök beszerzését.

3.4. Az Önkormányzat szavatol azért, hogy a játszóeszközök az érvényes és hatályos magyarországi szabványoknak megfelelnek.

3.5. Amennyiben valamelyik játszóeszköz beszerzése akadályba ütközik, az Önkormányzat helyettesítő terméket szerez be, melynek fajtáját egyeztetni előzetesen a Beruházóval.

#### **A munkavégzés részletes feltételei**

3.6. Beruházó köteles a Beruházáshoz kapcsolódó mindennemű munkát teljes körű gondossággal, a vonatkozó jogszabályok, műszaki előírások és szabványok betartásával, I. osztályú minőségben elvégezni.

3.7. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás során betart minden, az építési, beruházási és kivitelezési tevékenységre irányadó előírást, szabályt, beleértve a munkavédelmi és foglalkoztatási szabályokat is.

3.8. Beruházó előzetes egyeztetés alapján bármikor biztosítja az Önkormányzat részére a Játszóterre való bejutást, a Beruházás megvalósítása keretében végzett munkák ellenőrzését. Beruházó köteles az ellenőrzések során az Önkormányzat képviselőivel, kapcsolattartójával, az általa esetlegesen bevont szakértőkkel és egyéb közreműködőkkel együttműködni, az ellenőrzés végzéséhez szükséges támogatást megadni. Az ellenőrzések keretében a Beruházó köteles a tervekbe, műszaki iratokba való betekintést biztosítani, illetve az összes szükséges dokumentumot rendelkezésre bocsátani, a helyszín megtekintését lehetővé tenni. Az ellenőrzés eredményeként az Önkormányzat követelheti a

Megállapodással, vagy külön megállapodással, tulajdonosi nyilatkozattal ellentétes tevékenység gyakorlásának haladéktalan megszüntetését.

3.9. Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósításából eredő, a Beruházónak felróhatóan felmerült közvetlen károk viselésére teljes mértékben a Beruházó köteles. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a kárfelelőssége a Beruházás megvalósításának időtartama alatt fennáll minden, az ingatlanon a Beruházónak felróhatóan bekövetkező közvetlen kárral összefüggésben. A Beruházó egyebekben a tevékenységével összefüggésben teljes körű felelősséget vállal minden, közvetve vagy közvetlenül - akár Tulajdonosnak, akár harmadik személyeknek – felróhatóan okozott vagyoni és nem vagyoni kár megtérítéséért; a bekövetkezett károkért a Tulajdonost semmilyen felelősség nem terheli.

3.10. A Beruházáshoz kapcsolódó munkálatok elvégzéséhez esetlegesen szükséges egyéb engedélyek rendelkezésre állását a Beruházó saját költségen biztosítja kivitelezési munkák megkezdésének időpontjáig.

3.11. A Beruházáshoz kapcsolódó kivitelezési munkálatok szakszerű elvégzésének felügyelése, így a műszaki ellenőrzés és a kertészeti, valamint szükség esetén egyéb szakfelügyeleti feladatok megrendelése és finanszírozása a Beruházó feladata.

3.12. A Beruházó felelősséget vállal azért, hogy a Beruházás kapcsán létrejött vagyonnövekmény per, teher- és igénymentes.

3.13. Beruházó a Beruházás befejezéséről az Önkormányzat képviselőjét tájékoztatja. Felek a Játszóter műszaki állapotáról, a Beruházás megvalósulásáról műszaki átadás-átvételi eljárást folytatnak le és műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel a jelen Megállapodás 2.8. pontjában rögzített határidőt követő legkésőbb 30 munkanapon belül.

3.14. A Beruházó a jelen Megállapodás alapján megvalósított Beruházásra a sikeres műszaki átadás-átvétel lezárásától számított 12 (tizenkettő) hónap időtartamra jótállást vállal.

3.14.1. A Beruházó jótáll azért, hogy a Beruházás a teljesítés időpontjában megfelel a jelen Megállapodásban meghatározott műszaki tartalomnak, valamint a vonatkozó jogszabályoknak, szabványoknak és szakmai előírásoknak.

3.14.2. A Beruházó szerződéses és jogszabályon alapuló jótállási kötelezettsége nem terjed ki azokra a hibákra, amelyek más személy vagy szervezet tevékenységéből, rendeltetésellenes használatból, rongálásból, a sikeres műszaki átadás-átvételt követő beavatkozásból, különösen a szükséges karbantartás elmaradásából, vagy egyéb, a Beruházó érdekkörén kívül eső okból erednek, továbbá amelyek tekintetében a Beruházó bizonyítja, hogy azok oka a teljesítést követően keletkezett.

3.14.3. A Beruházó jótállási kötelezettsége elsődlegesen a hiba kijavítására vagy – választása szerint – a hibás elem cseréjére terjed ki.

3.14.4. A Beruházó jótállási kötelezettsége nem terjed ki az Önkormányzat által beszerzett és rendelkezésre bocsátott játékokra, azok jótállási kötelezettsége az Önkormányzat hatáskörében marad.

#### **4. Beruházással kapcsolatos költségviselés, a Beruházás eredménye, tulajdoni kérdések**

4.1. Felek kijelentik, hogy a Beruházást a Beruházó a játszóeszközök beszerzésén kívül saját költségén valósítja meg, a Beruházás során megvalósuló Beruházással összefüggésben felmerülő pénzügyi

kötelezettségek (különösen, de nem kizárólag ÁFA, adó, illeték, egyéb költség fizetésének kötelezettsége) Tulajdonost semmilyen módon nem terhelhetik, a Beruházó az Önkormányzattal szemben semminemű megtérítési igényvel nem élhet. Amennyiben a Beruházás térítésmentes átadását megelőző időszakból eredően az Önkormányzatnál bármilyen járulékos költség (ideértve különösen az adó, díj és egyéb, a tulajdonost terhelő fizetési kötelezettségeket) merülne fel, úgy azt a Beruházó köteles a Tulajdonosok javára megtéríteni.

4.2. Felek a Megállapodás aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Beruházás nem eredményez közös tulajdont, a Beruházás révén Beruházónak semminemű tulajdoni igénye nem keletkezik.

4.3. Beruházó a Beruházás eredményeképpen tulajdonjogot az Ingatlanon nem szerez, a Beruházás keretében beépítésre kerülő anyagok, dolgok, tárgyi eszközök, továbbá telepítésre kerülő növényzet az Ingatlan alkotórészévé válnak. A Beruházó tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon a Beruházás eredménye osztja az ingatlanok jogi sorsát.

4.4. A Felek megállapodnak, hogy a Beruházás eredményeként létrejövő vagyonnövekmény a Beruházás megvalósításával a sikeres műszaki átadás-átvétel napjával, mint befejezetlen beruházás - térítésmentesen az Önkormányzat részére átadásra kerül, a Beruházó semmilyen követeléssel nem él Tulajdonos felé.

4.5. A Felek által kölcsönösen aláírt műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képezi a Beruházó által aláírt, beárazott műszaki leltár, aktiválási dokumentum, amely összegszerűen megjelölve tartalmazza a Beruházás tényleges bekerülési értékét a megvalósult vagyontárgyakat az Önkormányzat kataszteri rendszere szerinti bontásban.

Beruházó vállalja, hogy a műszaki leltárban meghatározott nyilvántartási (bekerülési) érték a hatályos számviteli előírásoknak megfelelően, az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) Korm. rendelettel összhangban kerül meghatározásra.

A műszaki leltár sablonját a Megállapodás 5. számú melléklete tartalmazza.

Önkormányzat a Beruházás térítésmentes átvételével kapcsolatosan a Beruházónál esetlegesen felmerülő ÁFA megfizetését nem vállalja át, bármilyen felmerülő ÁFA fizetési kötelezettséget a Beruházó köteles viselni.

4.6. A Beruházás során létrejött vagyonnövekményt – az adott alapul fekvő ingatlan tulajdonjoga szerint - bekerülési értéken az Önkormányzat aktiválja és veszi nyilvántartásba. Beruházó az általa készített megvalósulási dokumentáció, ennek részeként a jótállási dokumentumok, illetőleg az esetleges kellékszavatossági igények érvényesítéséhez szükséges egyéb dokumentumok egy-egy eredeti példányát a Beruházás megvalósítását követően – a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásával egyidejűleg – köteles átadni az Önkormányzat részére.

## **5. Üzemeltetési feladatok**

5.1. Az egységes üzemeltetés érdekében – figyelemmel a korábbi gyakorlatra, valamint arra is, hogy a Beruházással érintett terület egésze kizárólagos Önkormányzati tulajdonban álló ingatlan, a Felek megállapodnak, hogy a Beruházás megvalósítását követően az üzemeltetési feladatok ellátásáról az Önkormányzat gondoskodik Üzemeltető útján.

5.2. Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósítását követően – a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárása napjától – a szemétszedési-, az aszfaltos felületekhez kapcsolódó takarítási- és síkosságmentesítési feladatokat Üzemeltető látja el.

## **6. Megállapodást biztosító mellékkötelezettség**

Amennyiben a Beruházás a Beruházónak felróható okból félbemarad, a műszaki készütség függvényében Beruházó köteles az Önkormányzat felszólítására – az Önkormányzat választása szerint - a Beruházásnak a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú befejezéséhez, vagy az eredeti állapot helyreállításához szükséges forrást az Önkormányzat által meghatározott megfelelő határidőn belül az Önkormányzat részére átadni. A Beruházás Beruházónak felróható okból történő félbemaradásának minősül amennyiben a 2.8. pont szerinti teljesítési határidőt a Beruházó elmulasztja anélkül, hogy jelen Megállapodás módosításával a Felek új határidőt jelölnének ki.

## **7. Kapcsolattartás**

7.1. Felek a jelen Megállapodás teljesítésének érdekében kapcsolattartó személyeket jelölnék ki a következők szerint:

### **Önkormányzat részéről a beruházással kapcsolatban:**

név:

tel.:

e-mail:

### **Beruházó részéről:**

Glavacity Gábor Márk projektvezető

Címe: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. (illetve mindenkori székhely)

Telefonszáma: +36705201616

Email cím: glavacity.gabor@living.hu

Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást a fent megnevezett kapcsolattartók személyében bekövetkezett változásról. Bármely Fél megváltoztathatja kapcsolattartó címét a másik Félnek küldött értesítés mellett. A kapcsolattartó cím megváltozása az értesítéstől számított öt (5) munkanap elteltével válik hatályossá, amely nem minősül a Megállapodás módosításának.

7.2. Felek rögzítik, hogy egymás között minden nyilatkozatot vagy egyéb értesítést írásban, szükség szerint tértivevényes levélben, e-mailben kell megküldeni.

7.3. A megküldés akkor tekinthető szabályszerűnek, ha azt a kijelölt kapcsolattartó személyek részére igazolt módon kézbesítették. Elektronikus üzenet akkor tekintendő kézbesítettnek, ha azt a címzett igazoltan kézhez vette, vagy automatikusan, vagy kifejezetten visszajelezte. A tértivevényes, vagy ajánlott küldeményeket a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta.

7.4. A Felek gondoskodnak arról, hogy a 7.1. pontban kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák arról, hogy jelen megállapodásban megadott személyes adataikat a másik fél a jelen megállapodásban meghatározott jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése céljából kezeli, összhangban a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendeletével (General Data Protection Regulation, a továbbiakban: GDPR rendelet). Az adatkezelés az adatkezelő jogos érdekeinek – a kommunikáció, kapcsolattartás – érvényesítéséhez szükséges, jogalapja a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés f) pontja.

7.5. Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 16. és 18. cikkével összhangban kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerinti eset fennállása esetén tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott személyes adatok kezelése jelen megállapodás megkötésének előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. A törlésre akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint a megállapodással kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

## **8. A Megállapodás megszűnése**

8.1. A Megállapodás megszűnik:

- a) a Felek erre irányuló közös írásbeli megegyezésével,
- b) a Megállapodás 8.2. pontja szerinti felmondása következtében.

8.2. Felek rögzítik, hogy amennyiben valamelyik Fél a jelen Megállapodásban foglalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi, úgy a sérelmet szenvedett Fél jogosult a jelen Megállapodástól elállni, illetve azonnali hatállyal felmondani azt.

Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha:

- a) Beruházó a koncepciótervtől eltérő műszaki tartalmú kiviteli tervdokumentációt nyújt be tulajdonosi jóváhagyásra,
- b) Beruházó a Beruházás megvalósítása során az Önkormányzat előzetes hozzájárulása nélkül eltér a 4. számú mellékletben foglalt, jelen Megállapodás szerinti műszaki tartalomtól,
- c) Beruházó a Beruházást félbehagyja (6. pont),
- d) a Beruházás megvalósítása során a Beruházóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél vagy szervezet a jelen Megállapodás megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

## **9. Egyéb rendelkezések**

9.1. Beruházó jelen Megállapodás aláírásával tudomásul veszi, hogy jelen Megállapodás adattartalma az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény szerint közérdekű adatnak minősül.

9.2. Beruházó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

9.3. Egyik Fél sem követ el szerződésszegést, ha a Megállapodás aláírásának időpontja után a kötelezettségei teljesítését olyan előre nem látható események akadályozzák meg, amelyek a Felek érdekkörén kívül merülnek fel, és amelyeket a Felek kellő gondossággal sem tudnak kiküszöbölni. Ha bármely Fél megítélése szerint az akadályoztatás körülményei kihathatnak a jelen megállapodás szerinti kötelezettségei teljesítésére, haladéktalanul értesítenie kell a másik Felet, megadva a körülmények jellegét, feltehető időtartamát és valószínű hatását. Az akadályoztatott Félnek minden tőle elvárható meg kell tennie annak érdekében, hogy az akadályoztatás hatásait elhárítva teljesíteni tudja szerződéses kötelezettségeit. Felek vállalják, hogy vis maior esemény esetén haladéktalanul egyeztetést folytatnak a megállapodásban foglalt kötelezettségek további teljesítésének módjáról, ennek megfelelően közös megegyezéssel módosítják jelen Megállapodást, vagy külön megállapodást kötnek egymással.

9.4. Felek kijelentik, hogy megtesznek mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést, vagy vitát, amely közöttük jelen Megállapodással kapcsolatosan felmerül.

9.5. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), és a vonatkozó önkormányzati rendeletek hatályos szabályai az irányadók.

9.6. Jelen megállapodás a Felek általi kölcsönös aláírásának napján, amennyiben a Megállapodást a Felek nem ugyanazon a napon írják alá, úgy az a későbbi aláírás időpontjában lép hatályba.

9.7. Felek jelen Megállapodást közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosíthatják.

9.8. Felek kijelentik, hogy a Megállapodásban foglaltak végrehajtásakor a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket figyelembe véve az eljárási cselekmények során jóhiszeműen, együttműködve járnak el.

Felek a Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, érvényesen aláírták az alulírott napon és helyen 5 eredeti példányban, amelyből az Önkormányzatot 3, a Beruházót 2 példány illet meg.

**Mellékletek:**

1. melléklet: Helyszínrajz
2. melléklet: Beszerzésre kerülő eszközök listája
3. melléklet: Játszótér koncepció terve
4. melléklet: Elvárt műszaki tartalom
5. melléklet: Műszaki leltár - sablon

Budapest, 2026. ....

Budapest, 2026. ....

.....  
**LIVING II. Ingatlanfejlesztő  
Befektetési Alap**  
képviselésében  
Gyárfás Sándor vezérigazgató

.....  
**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-  
Békásmegyer Önkormányzat**  
képviselésében  
dr. Kiss László polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

# Pünkösdfürdő utcai Játszótér - Helyszínrajz



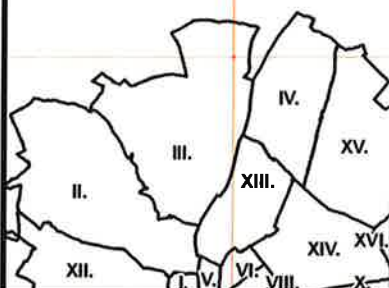
Budapest III. Kerület - Óbuda-Békásmegyér Polgármesteri Hivatal



1:500






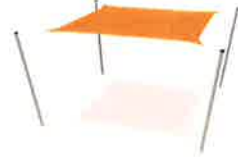

0 25méter

Készítette: NAGY Roland (Óbuda-Békásmegyér Városi Hivatal)

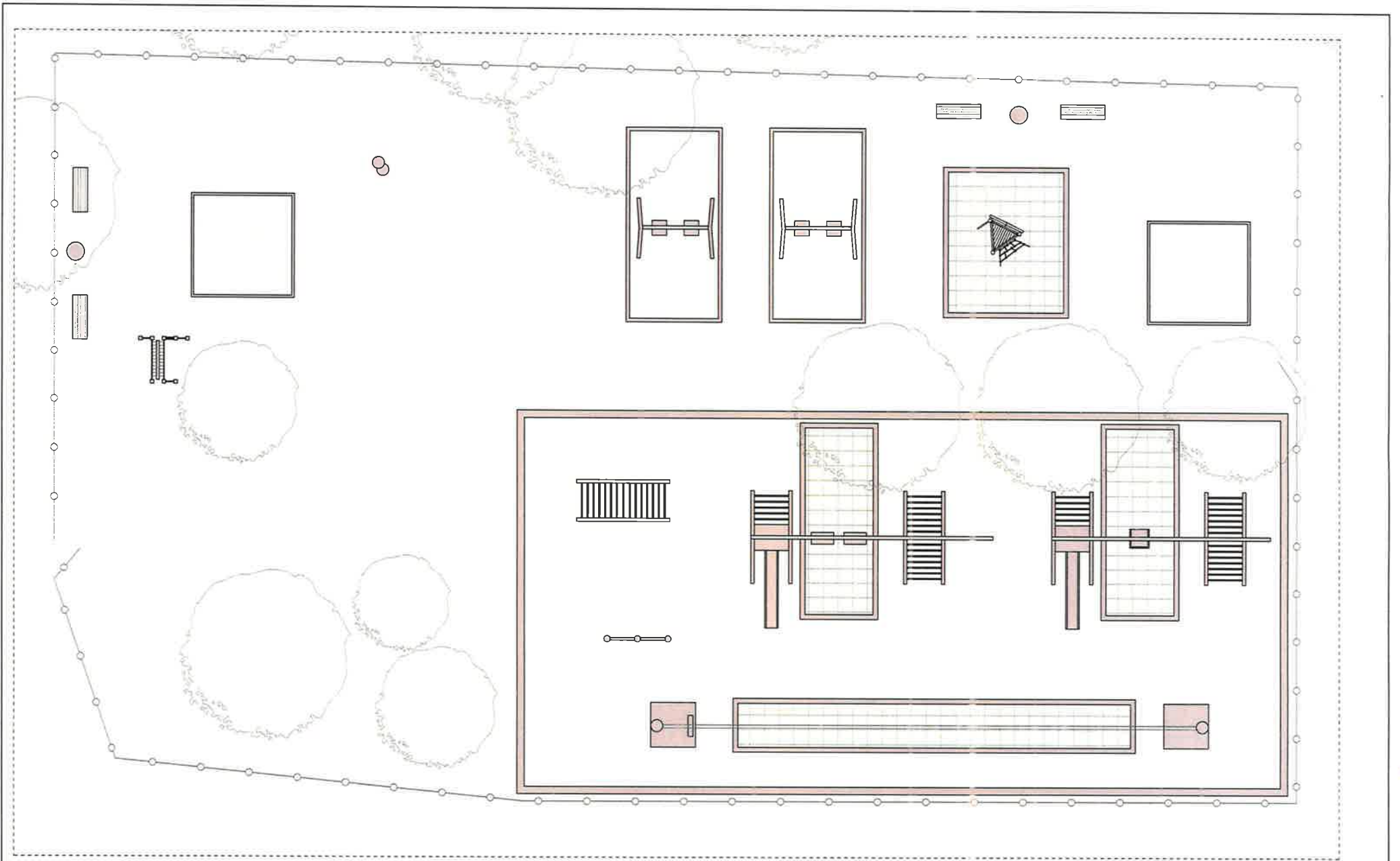


Az adatszolgáltatás nem teljes körű! További információkért olvassa el az építési szabályzatokkal kapcsolatos helyi rendeleteket!



Eszközök, bútorok					
Ssz.	Játék/Eszköz megnevezése	Méretetek és egyéb műszaki paraméterek	Referencia termék	Kép illusztráció referencia termékről	Mennyiség összesen [db]
1.	Három állásos hintaállvány	Mín. 2 m magas állvány, fa oszlopok. Egy állás 2 db lapulással, egy állás 1 db baba rekeszüléssel, és egy állás a meglévő megmaradó akadálymentes ülés elhelyezése céljából. A termék az MSZ EN 1176 szabványsorozatnak eleget tesz, az eszköz megfelelőségi tanúsítvánnyal rendelkezik	KOMPAN Hinta, 3 állásos		1
2.	Rugós mérleghinta	Mín. 2, de lehetőség szerint 4 férőhelyes. Esési magasság max. 100 cm Cél korosztály: 3+ év A termék az MSZ EN 1176 szabványsorozatnak eleget tesz, az eszköz megfelelőségi tanúsítvánnyal rendelkezik	KOMPAN Kakukk, mérleghinta		1
		Esési magasság max. 100 cm Cél korosztály: 1-3 év A termék az MSZ EN 1176 szabványsorozatnak eleget tesz, az eszköz megfelelőségi tanúsítvánnyal rendelkezik	KOMPAN Napraforgó hinta		1
4.	Egy állásos hintaállvány lapulással	Mín. 2 m magas állvány, fa oszlopok. Egy állás 2 db lapulással. A termék az MSZ EN 1176 szabványsorozatnak eleget tesz, az eszköz megfelelőségi tanúsítvánnyal rendelkezik	KOMPAN Hinta, 1 állásos		2
5.	Alacsony csúszda	Esési magasság max. 120 cm Cél korosztály: 2+ év A termék az MSZ EN 1176 szabványsorozatnak eleget tesz, az eszköz megfelelőségi tanúsítvánnyal rendelkezik	KOMPAN Sárkány csúszda		1
6.	Napvitorla	Leszerelhető napvitorla, anyaga vízáteresztő, erős szakítószilárdságú, UV visszaverő poliészter vászon. Oszlopok távolsága max. 5 m A napvitorla szerkezetének minősége és anyaga megfelel a közterületre kihelyezhető árnyékolók előírásainak.	FABERLAND napvitorla		2
7.	Ivókút	Közterületi ivókút, rozsdamentes acélból, nyomógombos csapteleppel	B&K NORTII kültéri ivókút		1





**Játszóter felújítása**

ÉPÍTÉS HELYE:  
1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca 38.

TERVSZINT:  
Konceptió terv

RAJZ MEGNEVEZÉSE:  
Felmérési terv

LAPMÉRET:  
A2

LÉPTÉK:  
M=1:100

TERV ±0,00:  
nem változik

VERZIÓ:  
A

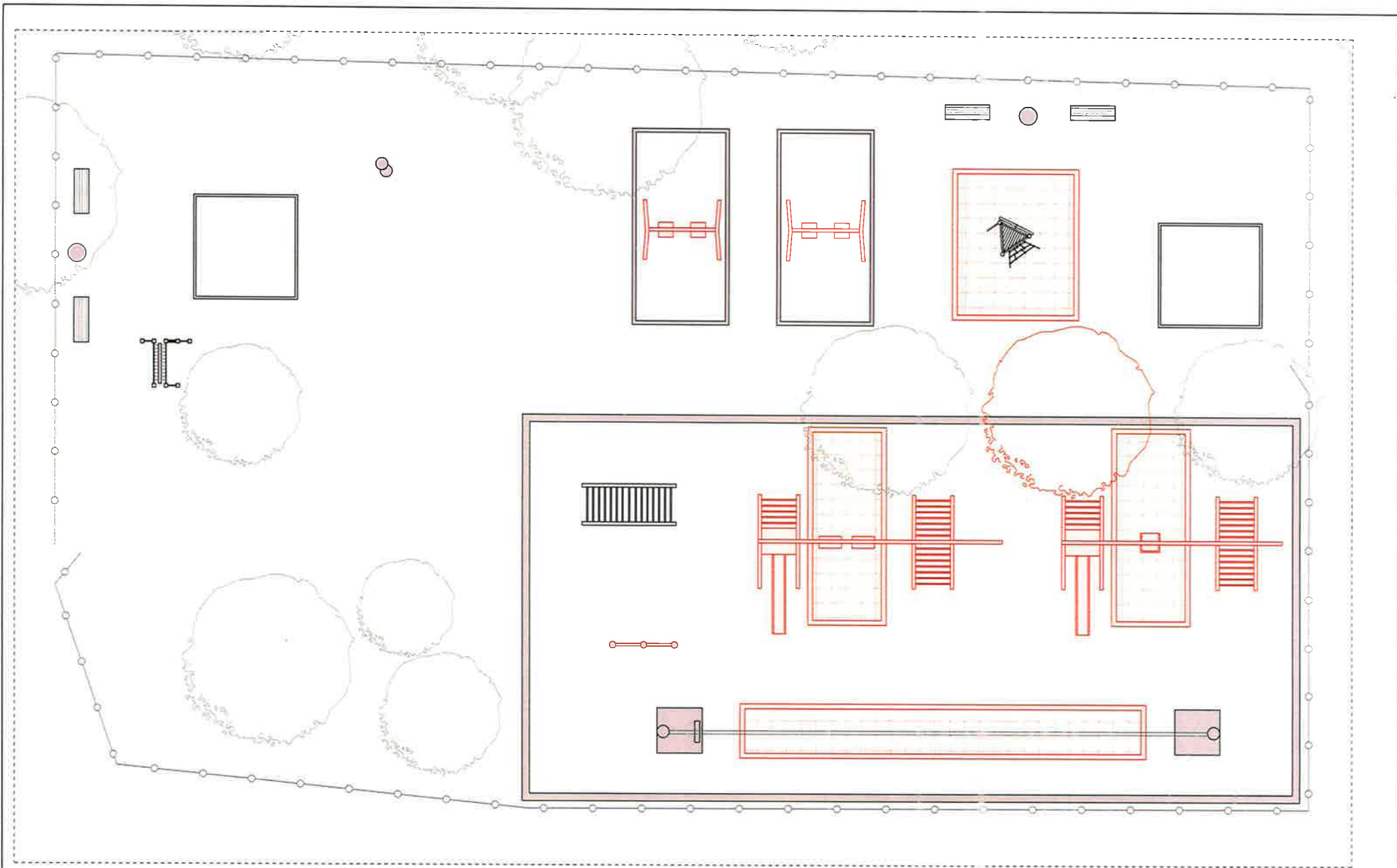
MUNKASZÁM:  
#Terv ID

DÁTUM:  
2026. 05. 18.

RAJZSZÁM:

**V01**

1/3. weed sheet



### Játszótér felújítása

ÉPÍTÉS HELYE:  
1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca 38.

TERVSZINT:  
Konceptió terv

RAJZ MEGNEVEZÉSE:  
Bontási terv

LAPMÉRET:  
A2

LÉPTEK:  
M=1:100

TERV ±0,00:  
nem változik

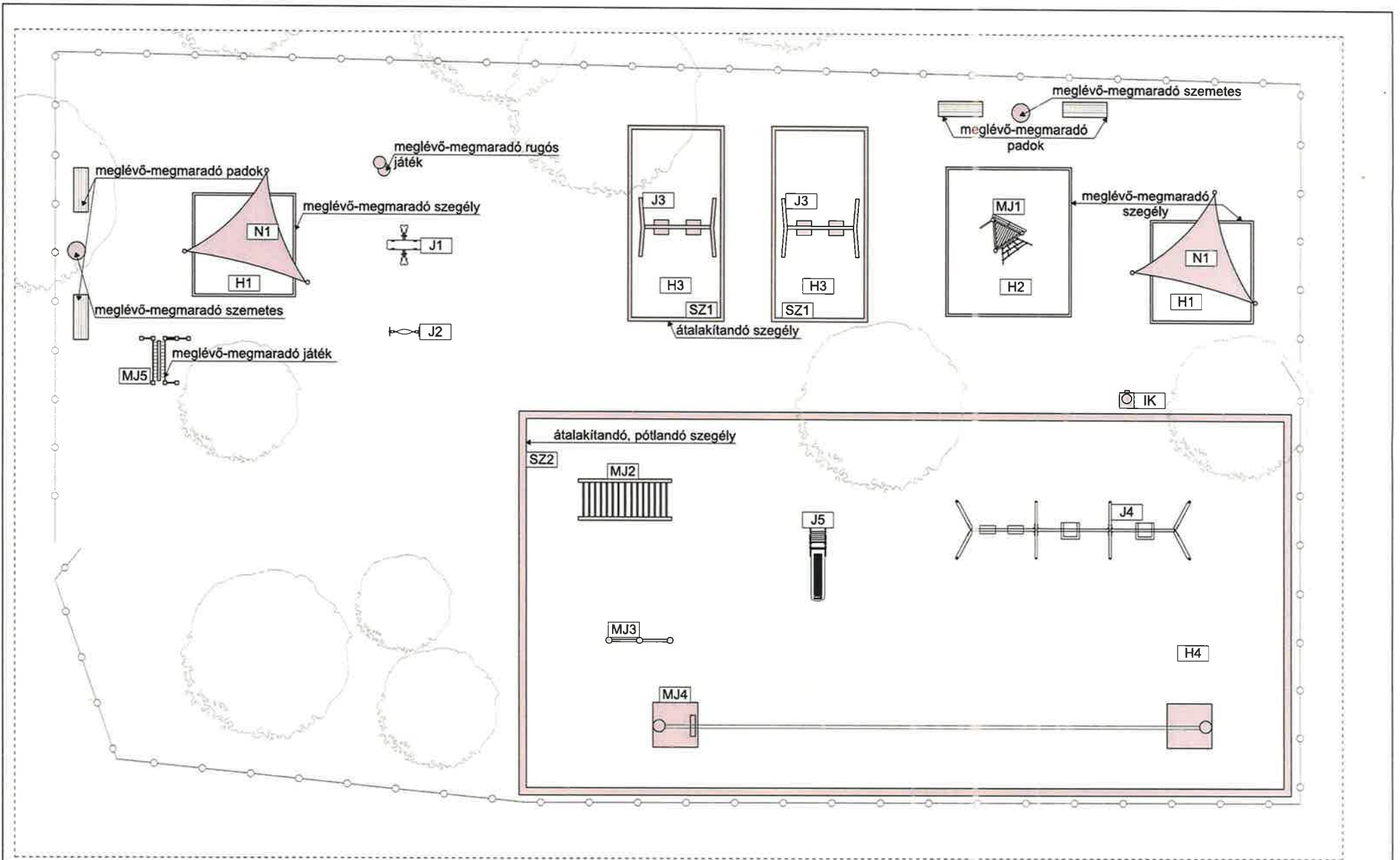
VERZIÓ:  
A

MUNKASZÁM:  
#Terv ID

DÁTUM:  
2026. 05. 18.

RAJZSZÁM:

V01



**Játszóter felújítása**

ÉPÍTÉS HELYE:  
1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca 38.

TERVSZINT:  
Konceptió terv

RAJZ MEGNEVEZÉSE:  
Tervezett állapot

LAPMÉRET:  
AZ

LÉPTÉK:  
M=1:100

TERV ±0,00:  
nem változik

VERZIÓ:  
A






MUNKASZÁM:  
#Terv ID

DÁTUM:  
2026. 05. 18.

RAJZSZÁM:

**V01**



Elvárt műszaki tartalom III. kerület, Hatvany L utca- Pünkösdfürdő utca területére tervezett játszószerre		
Illusztráció - referencia termékhez	Azonosító (konceptió terv)	Megnevezés
		Konceptió terv bontási fejezete szerinti játékelemek bontása, <u>valamint elszállítása</u>
	J4	Játékeszköz elhelyezése, telepítése: Három állásos hintaállvány
	J1	Játékeszköz elhelyezése, telepítése: Rugós mérleghinta
	J2	Játékeszköz elhelyezése, telepítése: Alacsony hinta
	J3	Játékeszköz elhelyezése, telepítése: Egy állásos hintaállvány lapulással
	J5	Játékeszköz elhelyezése, telepítése: Alacsony csúszda
	N1	Napvitorlák elhelyezése, telepítése: 2 db napvitorla homokozók felett
	H1	2 db meglévő homokozó <u>homokcseréje</u>
	H2, H3, H4	Játékok alatti meglévő burkolatok bontása, lerakóhelyre szállítása és a szükséges új ütőcsillapító burkolatok kialakítása, anyaga homok
	SZ1, SZ2	Szegélyek átalakítása szükséges <u>helyeken</u>
	MJ1, MJ2, MJ5	Meglévő akác játékok javítás, repedések tömítése, oszlopok <u>csiszolása festése</u>
	MJ3	Meglévő mászófal felújítása: oszlopok csiszolása, táblák <u>cseréje, fogások pótlása</u>
	MJ4	Meglévő drótkötélpálya flújítása: ülés, indulórampa, futómacska <u>cseréje, oszlopok felújítása</u>
	IK	Ivókút elhelyezése, telepítése



# Adatlap

## FEDLAP

Sorszám:

Engedélyokiratszám:

Megállapodás  
megnevezése:Beruházás okirat szerinti  
megnevezése:

Kerület

Épület/ építmény/ gép  
terület neve

Feladat neve	
--------------	--

Szakaszhatárok

 -tól -igMűszaki átadás -átvétel  
záró időpontja

Zöldfelület

**Aktiválendő összesen**

0 Ft
<b>0 Ft</b>



## Költségvetési módosításokat összefoglaló táblázat

Cél költségvetési sor		Összeg	Forrás költségvetési sor	
címsor	elnevezés		címsor	elnevezés
új sor	Hatvany Lajos utca – Pünkösdfürdő utca játszótér fejlesztése	20 000 000	K.10.03.34	Út és gyalogátkelőhely fejlesztés tervezése (7 út, 7 gyalogátkelő)

