

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Pogány Községi Önkormányzat** (székhely: 7666 Pogány, Széchenyi utca 12.; törzsszám: 332875; adószám: 15332879-2-02.; államháztartási egyedi azonosító: 700809; képvis.: Juhász Zoltán polgármester), mint tulajdonos és útkezelő (továbbiakban: **Önkormányzat**), másrészről **MPHH Hotel Invest Szállodaipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1052 Budapest, Deák F utca 21.; Cg.: 01-09-352044.; statisztikai számjele: 27285695-5510-113-01.; képvis.: Hoffmann József Henrik ügyvezető), mint beruházó-építtető (továbbiakban: **Beruházó**) között, az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

A **Beruházó** tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy Pogány Község igazgatási területén a 0100/1 hrsz.-ú kivett művelési ágú 3797m² alapterületű külterületi ingatlanon „Relax-Hotel létrehozása Pécs- Villány térségében” szállodai projekt keretében építési engedélyköteles beruházást kíván megvalósítani. A beruházás lebonyolításához szükség van az Önkormányzat tulajdonában lévő közutak megerősítéséhez, stabilizációjához, fenntartásához, valamint a beruházás befejezésekor annak helyreállításához egy magánjogi megállapodásra.

1. Az **Önkormányzat** 1/1 arányban kizárólagos tulajdonosa a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-nál **Pogány külterület 0157 hrsz.** alatt nyilvántartott 5541 m² területű kivett közút, **Pogány külterület 095 hrsz.** alatt nyilvántartott 1.7610 m² területű kivett közút, és a **Pogány külterület 0100/2 hrsz.** alatt nyilvántartott 7894 m² területű kivett közút megnevezésű ingatlanoknak (továbbiakban: **utak**).
2. Az Önkormányzat, mint az 1. pontban írt utak tulajdonosa és ezáltal kezelője, a jelen szerződéssel hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban írt utakat a Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége által jóváhagyott jogerős engedélyezési tervek alapján, illetőleg annak megfelelően kiszélesítse, azok szilárd útburkolatát egységesen kialakítsa, fenntartsa, karbantartsa oly módon, hogy az a tömeges forgalom számára megfelelő és elérhető legyen. Ennek fejében az Önkormányzat a Beruházó részére minden további feltétel és ellenszolgáltatás nélkül lehetővé teszi az utak használatát.
3. Beruházó kötelezi magát, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező T-2020/36 UT tervszámú a Hétkilenced Ügyviteli Tanácsadó és Szolgáltató Kft. által 2020. szeptember hó 28. napján kelt tervezői állásfoglalásban rögzített, egyező műszaki tartalom szerint a 0157. hrsz.-ú 940 méteres és a 095. hrsz.-ú 395 méteres földút szakaszokat azok teljes hosszában saját költségén stabilizálja, míg a 095. hrsz. út szilárd burkolatának 800 méteres szakaszát ugyancsak saját költségén stabilizálja. Tovább kötelezi magát, hogy az 1. pontban írt beruházás befejezését követően a használattal amortizálódott utakat saját költségén a fentiekben írt műszaki tartalommal egyező állapotnak megfelelően helyreállítja. Felek a mellékelt szakvélemény alapján az utak helyreállítási költségét a mai árakon kalkulálva nettó 11.800.000,- Ft, azaz tizenegymillió-nyolcszázezer millió forint + ÁFA összegre becsülik. Beruházó ezen kötelezettségei teljesítéséhez saját költségén alvállalkozókat vehet, illetőleg vesz igénybe.

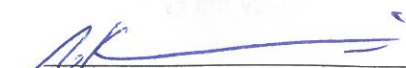
4. Beruházó kötelezi magát, hogy a beruházás megkezdéséig az Önkormányzatnál az önkormányzat költségvetésétől elkülönítetten elhelyez 8.850.000,- Ft-ot, azaz nyolcmillió-nyolcszázötvenezer forint óvadékot az 1. pontba írt beruházás befejezését követően az utak szükségessé vált helyreállítási költségeinek biztosítékául. Az Önkormányzat abban az esetben, ha a Beruházó a beruházás használatbavételi engedéllyel igazolt befejezésének időpontját követő 30 napon belül a jelen pontban vállalt helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy jogosult a helyreállítási munkálatokat más vállalkozóval elvégeztetni és azok ellenértékét az óvadék összegéből kifizetni. Amennyiben Beruházó ezen kötelezettségének eleget tesz, és az utak helyreállításának megfelelőségét szakértő igazolja, úgy az Önkormányzat az erről szóló jegyzőkönyv felvételétől számított 3 banki napon belül az óvadék összegét Beruházónak visszafizeti. Jelen szerződés hatályosulásának feltétele az óvadék összegének Beruházó által az Önkormányzat 11731001-15332879-00000000 számú bankszámlájára.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálya alatt a Beruházó jogosult az 1. pontban írt utak birtoklására azzal, hogy azok használatát harmadik személyek számára is zavartalanul lehetővé kell tennie. Amennyiben a Beruházó bármilyen módon – kivéve természetesen az utak kiépítésének időszakát – jogosulatlanul korlátozza harmadik személyek úthasználatát, úgy jelen szerződést az Önkormányzat azonnal hatállyal felmondhatja. A jelen szerződés nem eredményezi sem az 1. pontban írt utak tulajdonjogának, sem azok kezelői jogának átruházását.
6. Szerződő felek jelen szerződést az 1. pontban írt beruházás befejezésének időpontjáig kötik. Ezen időpontot követően az 1. pontban írt utak az Önkormányzat, mint kezelő birtokába kerülnek, és mindenfajta további ellenérték, vagy ellentételezés megfizetése nélkül. Az Önkormányzat kötelezi magát, hogy a jelen szerződés hatálya alatt és annak megszűnését követően sem tanúsít olyan magatartást, amellyel a létesítés és a fenntartás időszaka alatt a pályázati fejlesztés megvalósítását felróható módon megghiúsítaná. Amennyiben olyan magatartást tanúsít, amellyel a Beruházó jelen szerződésben vállalt beruházását jogosulatlanul megghiúsítaná, vagy a beruházás átadását követően bármilyen eszközzel, vagy módon jogosulatlanul megtiltaná számára az utak használatát, úgy köteles megtéríteni az ezen intézkedésével a Beruházónak okozott, bizonyított kárát. Az Önkormányzat tájékoztatja a Beruházót, hogy ilyen intézkedést az utak mindenkorai tulajdonosa (kezelője) csak a Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőségének előzetes engedélyével hozhat.
7. Jelen szerződés hatálya alatt az Önkormányzat bármikor jogosult az utak rendeltetésszerű használatát a kivitelezés végrehajtásának, engedélyeknek való megfelelőségét ellenőrizni. Rendeltetésszerű használatnak minősül jelen szerződés keretében az utak 3. pont szerinti fejlesztése, valamint a fejlesztést követően azok gépjárművel, kerékpárral vagy gyalogos közlekedéssel való használata. Amennyiben a kivitelezés nem az engedélyeknek megfelelően történik, úgy az erre való felhívást követő 30 nap eredménytelen elteltével az Önkormányzat jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A Beruházó a kivitelezés során köteles az Önkormányzatot a műszaki egyeztetésekre, tárgyalásokra meghívni.
8. A Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzat írásbeli kérése alapján az abban megjelölt ésszerű határidőben eleget tesz az utak használatával és fejlesztésével kapcsolatos beszámolási, nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségének. Felek egymás irányában visszavonhatatlanul vállalják, hogy a jelen szerződéstől, annak érvényességi ideje alatt, egyoldalú nyilatkozattal – kivéve az azonnali hatályú felmondás jogát – nem állhatnak el, azt fel nem mondhatják. Kötelezik magukat továbbá arra is, hogy a szerződésben foglalt jogokat

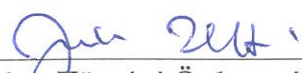
és kötelezettségeket harmadik személy részére kizárólag csak a pályázati Támogató előzetes írásbeli beleegyezésével ruházhatják át.

9. A Beruházó vállalja, hogy az utakat a jelen szerződés előírásainak és a jelen szerződés 3. pontjában írt hasznosítási célnak megfelelően használja.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény 11.§ (16) bekezdésére tekintettel jelen szerződés tárgya nem tartozik versenyeztetés kötelezettsége alá, mivel az Önkormányzat az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (VII.10.) rendeletének 22.§ -ban rendelkezett arról, hogy a képviselő-testület hatáskörébe tartozik értékhatártól függetlenül az 1. pontban írt utak kialakításához a jogszabály által lehetővé tett, birtokláshoz való jog átengedése. A Beruházó kijelenti, hogy Magyarországon törvényesen bejegyzett gazdasági társaság, kijelenti és szavatosságot vállal, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, és kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés teljes időtartama alatt is átlátható szervezet marad.
11. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3.§ (2) bekezdése szerint települési önkormányzatnak minősül, valamint az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 105/A.§ (1) bekezdése alapján jogképes. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, nem korlátozzák. Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével a MARJÁN ÜGYVÉDI IRODÁT (7621 Pécs, Mária u. 43., képv.: dr. Marján István ügyvéd) bízzák meg. Szerződő felek jelen szerződésben foglaltakat az ügyvédi megbízás tényvázlatának tekintik és kijelentik, hogy az őket érintő tények és hivatkozások a valóságnak megfelelnek, azt felek az ügyvédi megbízás tényvázlatának tekintik és fogadják el, egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a megbízott ügyvéd személyazonosságukat ellenőrizze, és okmányaikról másolatot készítsen. Jelen szerződés elkészítésének ügyvédi költségeit, amely 120.000,- Ft+Áfa, valamint a településtervezés díját, amely 300.000,- Ft+Áfa a Beruházó viseli.
12. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést – mely 5 eredeti példányban készült – szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés, valamint ügyvédi ellenjegyzés mellett, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, személyazonosságukat, illetőleg képviselheti jogosultságukat igazolva saját kezűleg írták alá a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt, amellyel igazolják, hogy az okirat két-két eredeti példányát átvették.

Pécs, 2020. november hó 16. napján.


MPHH Hotel Invest Szállodaipari
Korlátolt Felelősségű Társaság
Beruházó
képv.: Hoffmann József Henrik ügyvezető


Pogány Községi Önkormányzat
Tulajdonos és útkezelő
képv.: Juhász Zoltán polgármester



Szerkesztettem és ellenjegyzem: Pécs, 2020. november hó 16. napján.


MARJÁN ÜGYVÉDI IRODA 2.
dr. Marján István ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43. 1/3.
Tel.: 72/515-330, Fax: 72/515-537
E-mail: droda@t-online.hu
Adószám: 18316692-2-02
KASZ: 36064990

Tervszám: T-2020/36 UT

Tervezői állásfoglalás

Jelen tervezői állásfoglalás a Pogány 0157 és 095 hrsz-ú meglévő külterületi közutak leendő építési forgalom hatásaira történő állagromlása tekintetében került kiadásra.

A 0157 hrsz-ú út természetben az 5716. számú Pécsudvard-Kozármisleny összekötő út országos közúthoz csatlakozik. A csatlakozási ponttól déli irányban elindulva Pogány település felé, a 0157 hrsz-ú közút kapcsolódik a 095 hrsz-ú helyi közúthoz, mely eléri a 0100/1 és 0100/2 hrsz-ú ingatlanokat.

A nevezett útvonalon keresztül bonyolódna a 0100/5-0100/8 ingatlanokon tervezett beruházás organizációs forgalma.

A 0157 hrsz-ú út nyomvonalának rendezése a közelmúltban történt meg, ahol korrekcióra került az elfajult telekhasználat. Ebből adódóan egyes szakaszokon a kijárt és tömörödött szakaszok helyett a művelt földterületeken kell a forgalmat bonyolítani. Jelen állapotában a földút tömörítetlen, továbbiakban az 5716. sz. szilárd burkolatú úthoz is rendezetlenül csatlakozik.

A 095 hrsz-ú út a 0157 hrsz-ú úttól cca. 800 m hosszban rendelkezik szilárd burkolattal, viszont állapota, valamint annak letöredezett szélei nem alkalmasak a nehézgépjármű forgalom elviselésére. A 095 hrsz-ú út folytatásában a déli végéig cca. 395 m hosszban szinté földútként üzemel, mely alapvetően betömörödött állapotú.

A fentiekből megállapítható, hogy a 0100/5-0100/8 hrsz-ú ingatlanokon történő fejlesztésekhez használni kívánt útvonal az építési forgalom lebonyolítására nem alkalmas, azt megelőzően meg kell erősíteni a szakaszt, stabilizálni szükséges.

0157 hrsz-ú 940 m és a 095 hrsz 395 m földút szakasz stabilizációja

Az utat teljes hosszában, azaz cca. 940 m-en, 3,00 m szélességben zúzottköves szerkezetűre kell kiépíteni. A földtükör kiemelése után az altalajt tömöríteni szükséges, legalább 90%-os mértékűre. Meg kell oldani a földről érkező, illetve az útról összegyülekező felszíni csapadékvizek elvezetését.

A tükör kiemelése és altalaj tömörítése után ellenőrző mérések elvégzése szükséges ahol a talaj teherbírása az 50 MN/m²-nek feleljen meg. Az altalaj előkészítését követően 25 cm vastagságban 63/120 szemszerkezetű zúzottkővet kell beépíteni, ahol rétegesen, legalább 5 cm-ként tömöríteni szükséges. Erre a felületre 15 cm vastagságban 0/45 szemszerkezetű zúzottkő stabilizáció terítés szükséges, melynek a felületén 2 cm vtg NZ4/11 kiékelő zúzalék terítése javasolt.

095 hrsz-ú meglévő szilárd burkolatú 800 m-es szakasz stabilizációja

A meglévő aszfalt burkolattal ellátott feltételezhetően beton alappal rendelkező burkolat állapota leromlott, szélei letöredeztettek. Az építés alatti forgalom rongáló hatásainak csökkentése érdekében az út szélesít meg kell igazítani, azaz 3,00 m szélességűre ki kell javítani, majd azt követően kerüljön terítésre a 15 cm vastagságú 0/45 zúzottkő réteg, annak a felületén 2 cm vastagságban NZ4/11 kiékelő zúzalék.

A teljes szakaszon az útalap felett elhelyezett 15 cm vtg 0/45 szemszerkezetű zúzottkő 5 cm-ként kerüljön terítésre, tömörítésre. A vékony rétegű tömörítés során nagyobb teherbírás érhető el, valamint a kiékelő zúzottkő réteg segíti a nagyobb zúzottkőszemcsék elmozdulásának megakadályozását.

Építési javaslatok:

A zúzottkővet billenőplátós tehergépkocsival célszerű szállítani és a követ közvetlenül a tükörbe billenteni. Az elterítést gréder végzi. Az egyenletes laza terítési rétegvastagságot terítőládával is ki lehet

alakítani, ami azért előnyös, mert így egy egyenletesen tömör, azonos laza rétegvastagságot lehet tömörítés előtt megvalósítani, ami az egyenletes tömörítés és így az egyenletes teherbírás feltétele is.

A tömörítést 13–15 t-s három hengerlőjű úthenger végezi, miközben a profil kialakítását folyamatosan ellenőrizni kell. A hengerjáratokat a szélen kell indítani, majd befelé haladni. Az egyes hengermenetek 1/3–1/4 részben fedjék át egymást. A hengerlést szárazon kell kezdeni, majd 1 m³ kőhöz 0,3–0,5 m³ (1 m² 10 cm vastag réteg tömörítéséhez 0,03-0,05 m³) vizet permetezve kell a hatékony tömörítést addig folytatni, amíg a henger már nem hagy nyomot, illetve a henger elé dobott kő nem nyomódik a felületbe, hanem összetörik. Az összetört „rózsásodott” köveket és a fészkes helyeket ki kell cserélni.

A hengerlés befejezése előtt gondoskodni kell a nagy hézagtartalmú zúzottkőréteg felső részében lévő hézagok kitöltéséről, a felület „bekötéséről”, ami a szabad hézagok megszüntetésével megakadályozza a zúzottkőszemcsék elmozdulását. Ehhez homokot, homokos kavicsot, mészkő vagy dolomit murvát kell sepréssel, további hengerléssel és locsolással a hézagokba juttatni. A hengerlés befejezése után az alapot két hétre át kell adni a forgalomnak, amelynek tereléséről gondoskodni kell. Ez alatt az idő alatt az utántömörödés jelentős része lejátszódik, az építési hibák előjönnek. A hibákat ki kell javítani, a felületről lesodort részeket pedig vissza kell juttatni a felületre. Az így elkészített alapon a nehéz forgalom hatására még további jelentős utántömörödés következhet be.

Az 5716. sz. országos közút csatlakozásához, valamint a stabilizációs munkálatok elvégzéséhez meg kell kérni a közútkezelő hozzájárulását.

Az építési forgalom használata alatt keletkezett balesetveszélyes úthibák haladéktalanul meg kell kezdeni.

Siklós, 2020. szeptember 28.

MARJÁN ÜGYVEDI IRODA 2.
dr. Marján István ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43. 1/3.
Tel.: 72/515-536, Fax: 72/515-537
E-mail: driroda@t-online.hu
Adószám: 18316692-2-02
Körny. reg. szám: 16014990

Számítás:

0157 hrsz-ú út

940 m x 3,00 m = 2820 m²

63/120 zúzottkő	2820 m ² x0,25 mx1,2=846 m ³ x 5000 Ft= 4.230.000 Ft+Áfa
0/45 zúzottkő	2820 m ² x0,15 mx1,05=444,15 m ³ x 5000 Ft= 2.220.750 Ft+Áfa
NZ4/11 zúzottkő	2820 m ² x0,02 m=56,40 m ³ x 6000 Ft= 338.400 Ft+Áfa

(1,2 és 1,05 a túlnyúlásból adódó értékek)

095 hrsz-ú út földút

395 m x 3,00 m = 1185 m²

63/120 zúzottkő	1185 m ² x0,25 mx1,2=355,86 m ³ x 5000 Ft= 1.779.300 Ft+Áfa
0/45 zúzottkő	1185 m ² x0,15 mx1,05=186,64 m ³ x 5000 Ft= 933.188 Ft+Áfa
NZ4/11 zúzottkő	1185 m ² x0,02 m=23,70 m ³ x 6000 Ft= 142.200 Ft+Áfa

(1,2 és 1,05 a túlnyúlásból adódó értékek)

095 hrsz-ú szilárd burkolatú út

800 m x 3,00 m =2400 m²

0/45 zúzottkő	2400 m ² x0,15 m=360 m ³ x 5000 Ft= 1.800.000 Ft+Áfa
NZ4/11 zúzottkő	2400 m ² x0,02 m=48,00 m ³ x 6000 Ft= 288.000 Ft+Áfa

Összesen: 11.731.838 Ft+Áfa

MARJÁN ÜGYVÉDI IRODA 2.

dr. Marján István ügyvéd

7621 Pécs, Mária u. 43. 1/3.

Tél.: 72/515-536, Fax: 72/515-537

E-mail: Arroda@t-online.hu

Adószám: 18316692-2-02

KASZ: 36061000

