



SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÖZGYŰLÉSÉNEK

GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA

---

**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 260.**

**MELLÉKLET: 1 db**

**TÁRGY:** Tájékoztatás a TOP-6.6.1-16-SE1-00001 „Új orvosi rendelő létrehozása” tárgyhoz kapcsolódó új orvosi rendelő kivitelezésére vonatkozó vállalkozási szerződés megszüntetésével kapcsolatban

### **ELŐTERJESZTÉS**

**a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság**

**2020. augusztus 31-i ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**dr. Göttlinger István aljegyző**

**ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**Herr Teréz főépítész**

**Kovácsné dr. Kubik Andrea jogász**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

## Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 472/2020. (VIII.6.) határozatával döntött arról, hogy a HGT Invest Kft-vel 2019. szeptember 19. napján kötött A Szabó Dezső utca 4735/5. helyrajzi szám alatt a TOP-6.6.1-16-SE1-2017 – 00001 „Új orvosi rendelő létrehozása” tárgyhoz kapcsolódó új orvosi rendelő kivitelezése tárgyban létrejött vállalkozási szerződés (a továbbiakban: vállalkozási szerződés) közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezi 2020. szeptember 30. napjával. A Közgyűlés határozatában felhívta a Polgármesteri Hivatalt, hogy a vállalkozási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére tekintettel készítse elő a HGT Invest Kft-vel történő elszámolást, és dolgozza ki a feltételeket, a tárgyalásokba pedig vonja be a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság által delegált tagot és az elkészült megállapodást terjessze a Közgyűlés elé. Ezt követően a HGT Invest Kft. képviselőjét ellátó Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Iroda 2020. augusztus 11. napján érkezett „Új orvosi rendelő létrehozása” körében kötött vállalkozási szerződéssel kapcsolatos igények tárgyú levelében kártérítést kért és peren kívüli egyezségi ajánlatot fogalmazott meg. A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a 433/2020. (XII.23.) határozatában tudomásul vette a Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Iroda levelében foglaltakat és felhívta a Polgármesteri Hivatalt, hogy ezzel kapcsolatosan alakítson ki jogi állásfoglalást és azt küldje meg a bizottság részére. A bizottság továbbá felkérte a főépítést, hogy nyilatkozzon a Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Iroda levelében szereplő megrendelői hibából bekövetkező akadály közlő kijelentések tekintetében, az álláspontját alakítsa ki és küldje meg a bizottság részére. A főépítész asszony az üggyel kapcsolatos nyilatkozatát és álláspontját a bizottság részére megtette, jelen előterjesztésben a Polgármesteri Hivatal ügyvédi levéllel kapcsolatos jogi álláspontját ismertetem.

A vállalkozási szerződés XIII. fejezetének 2. pontja értelmében a Felek a szerződés rendes felmondással történő megszüntetését a határozott időtartamú jogviszonyra figyelemmel kizárták. A szerződésben foglaltak alapján Megrendelő, azaz az Önkormányzat a szerződést felmondhatja, vagy –a Ptk-ban foglaltak szerint - a szerződéstől elállhat, ha feltétlenül szükséges a szerződés olyan lényeges módosítása, amely esetében új közbeszerzési eljárást kell lefolytatni. Tekintettel arra, hogy a Közgyűlés kifejezte azon szándékát, hogy az új orvosi rendelőt új helyszínen kívánja megvalósítani, a jelenlegi pályázatot vissza kell vonni, és az új helyszín tekintetében új pályázatot szükséges benyújtani, az új orvosi rendelő kivitelezése tekintetében tehát mindenképpen új közbeszerzési eljárást szükséges lefolytatni.

A Közgyűlés a vállalkozási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett döntött, amelyre a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:212.§-a lehetőséget biztosít. A Ptk. 6:212. § (2) bekezdése alapján „A szerződés megszüntetése esetén a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak, és kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni.” Meg kell tehát vizsgálni, hogy a Vállalkozó a szerződés szerinti szolgáltatásból mit és milyen mértékben teljesített. Annak meghatározása, hogy a Vállalkozó által rögzített teljesített szolgáltatások a szerződésszerű teljesítésnek minősülnek-e, illetve azok ellenértéke a vitatása vagy elismerése nem jogi, hanem műszaki szakmai és pénzügyi kérdés. A szakmailag teljesítettként elismert szolgáltatások kontraktus szintjén való rendezése vagy a szakmailag igazolt eltérés vitatásának módszertani javaslatai és lebonyolítása képezi a jogi kompetencia tárgyát, állásfoglalás e tekintetben majd a tényadatok ismeretében adható.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy a vállalkozási szerződés XI./4.1. – 4.2. pontja értelmében az Önkormányzat a Vállalkozó részére 15.992.606,- Ft összegű előleget vett igénybe, amelynek visszafizetése a vállalkozási szerződés alapján a végszámlából az előleg 100%-ának megfelelő összeg levonásával történt volna meg. Ezt a Vállalkozóval történő elszámolás során figyelembe venni szükséges.

A Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Iroda már a 2020. május 13-án kelt levelében előadta, hogy Vállalkozó az Önkormányzattal szembeni szerződéses kötelezettségeire tekintettel az erejét lekötötte, a szerződés teljesítésére készen áll, amely miatt nem tud máshol sem vállalkozói kivitelezésbe fogni, ebből eredően pedig folyamatosan kára keletkezik, amelyet napi szinten 300.000,- Ft-ban jelölt meg. A 2020. augusztus 9-i levelében az ügyvédi iroda a készenlét időtartamát 2020.03.04.-2020.07.20. közötti időszakban 138 napban, a kárának az összegét pedig 41.400.000,- Ft-ban jelölte meg. Az ügyvédi megkeresések egyike sem tartalmazza azonban a kár összegének pontos és tételes leírását, így annak mértékének jogosságának megítélése a pontos tényadatok ismerete nélkül álláspontom szerint nem lehetséges. A Ptk. 6:145. § (2) bekezdése a szerződésszegéssel okozott károk tekintetében a kártérítés mértékénél az alábbiakról rendelkezik:

*„A szerződésszegés következményeként a jogosult vagyonában keletkezett egyéb károkat és az elmaradt vagyoni előnyt olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár mint a szerződésszegés lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt.”*

Jelen esetben a Vállalkozó, készenlét fenntartása miatt megjelölt kára elmaradt vagyoni előnynek minősül, melynek mértékét a Vállalkozónak kell bizonyítania. A kártérítés mértékének meghatározása azonban nem jogi kérdés, azt műszaki szempontból szükséges megvizsgálni.

A Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Iroda levelében peren kívüli ajánlatként az érintett 138 napi időszak fele időtartamára, 69 napra eső 20.700.000,- Ft megfizetését kérték, melynek következtében a Felek közötti jogviszonyt véglegesen lezártnak tekintenék. Az egyességi ajánlatban foglalt összeg a fent hivatkozottan megjelölt teljes kártérítés összegéből számított adat, így mértékének jogosságára vonatkozóan, a teljes összegre vonatkozó korábbi megállapításokat e tárgykörben is fenntartom.

Fentiekre tekintettel tisztelettel javaslom a Bizottságnak, hogy elsődlegesen a Vállalkozó által teljesített szolgáltatások, illetve a vállalkozót ért kár tárgyában részletes adatszolgáltatást bekérni szíveskedjék. Álláspontom szerint a rendelkezésre bocsátásra kerülő tételes kimutatás műszaki és pénzügyi vizsgálatát követő álláspont ismeretében lehetséges majd a tényleges kár összegéről való megrendelői álláspont kialakítása a Vállalkozó részére már kifizetett előleg figyelembevételével.

**Szekszárd, 2020. augusztus 26.**

**dr. Göttlinger István**  
**aljegyző**



Ügyiratszám: VII. 50-6/2020.

Tárgy: Szabó Dezső utcai orvosi rendelő

**Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság tagjai  
részére**

Tisztelt Bizottsági Tagok!

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 433/2020. (VIII. 17.) határozatának 3. pontjában „felhívja a főépítést, hogy nyilatkozzon a levélben szereplő alábbi megrendelői általi hibából bekövetkező akadály közlő kijelentések tekintetében, az álláspontját alakítsa ki és küldje meg a bizottság részére a tárgyalások megkezdése előtt:”

„Hiányossággént került megállapításra, hogy áram és vízvételi lehetőség nincs a munkaterületen, és a terület a földmunkákra is alkalmatlan.”

A 2019. szeptember 19-én megkötött vállalkozási szerződés szerint:

**Közüzemi díjak**

**41. Az ideiglenes energia és/vagy vízellátás biztosítása a Vállalkozó feladata és költsége.**

**42. Vállalkozó köteles a kivitelezés során felmerülő közüzemi díjak (pl. villamos energia és vízszolgáltatásból eredő díjak) megfizetésére, és azok szabályszerű vételezésére.**

**Előre nem látható fizikai körülmények**

**33. Fizikai körülményeken olyan természeti körülményeket, mesterséges és más akadályokat ... kell érteni, amelyekkel a Vállalkozó a létesítmények kivitelezésekor a helyszínen találkozik, beleértve a talajfelszín alatti és víztani viszonyokat, ....**

**34. Ha a Vállalkozó kedvezőtlen fizikai viszonyokat talál, amelyeket előre nem láthatónak ítél, akkor erről a tényről a lehető legrövidebb időn belül értesítenie kell a Műszaki ellenőrt és a Megrendelőt. Az értesítésben le kell írni a fizikai viszonyokat, és azokat az indokokat, amelyek alapján az előre nem láthatónak minősül, valamint Vállalkozónak ebből eredően esetlegesen felmerülő költség, illetve határidő hosszabbítási igényét is.**

**35. A Műszaki ellenőr köteles a Vállalkozó értesítését ellenőrizni és annak elfogadására vagy elutasítására a Megrendelőnek javaslatot tenni.**

**36. A Vállalkozó értesítésének elbírálásáig is köteles a létesítmény kivitelezését, fizikai viszonyoknak megfelelő észszerű és helyes intézkedésekkel a Műszaki ellenőr utasításait követve folytatni.**

Álláspontom szerint a szerződés fent idézett pontjai egyértelműsítik, hogy

- az áram és vízvételi lehetőség nem a megrendelő rovására írandó hiányosság, mivel azt - mint általában az építkezések esetében - a Vállalkozónak kellett volna megoldania, kiépítenie;
- a földmunkákra való alkalmasság ill. alkalmatlanság az előre nem látható fizikai körülmények körébe tartozik, de ezzel kapcsolatosan a Vállalkozó értesítést nem tett, sem a Megrendelő (képviseli: Kaló Gábor), sem a Műszaki ellenőr (Városfejlesztési Kft., Kerekes László) irányába. Egyebekben szakmailag részletesebb kifejtésre szorulna/szorult volna az, hogy mit ért a Vállalkozó azon, hogy *a terület földmunkákra is alkalmatlan.*

*„Álláspontunk szerint a hatósági eljárások elsősorban arra vezethetők vissza, hogy nem került a létesítést megelőzően vizsgálatra a természetvédelmi értékek jelenléte és a régészeti leletmentesítés sem történt meg, a Megrendelő nem vette figyelembe a nyilvántartott régészeti lelőhely minőségét.”*

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. mellékletének III. táblázata szerint:

**„Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendeletben kijelölt építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában az eljáró hatóság által vizsgált szakkérdések.....**

**6. Ha az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység nem környezeti hatásvizsgálat vagy nem egységes környezethasználati engedély köteles és az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység külterületen, valamint belterület esetén természeti területen, országos jelentőségű védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezetén folyik, továbbá ha barlangot, egyedi táj értéket közvetlenül érint**

**annak elbírálása, hogy az építési tevékenység - ide nem értve az 1. § (2) bekezdés d) pontja szerinti esetkört -, illetve az építményben folytatott tevékenység a természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és uniós jogi követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.”**

Álláspontom szerint - mivel a tervezett rendelő nem külterületen, hanem belterületen, de nem természeti területen, nem országos jelentőségű védett természeti területen, nem Natura 2000 területen, nem barlang védőövezetén épült volna, továbbá sem barlangot, sem egyedi táj értéket közvetlenül nem érintett volna - a természetvédelmi értékek jelenlétét sem a tervezőnek, sem az építési hatóságnak nem kellett előzetesen vizsgálnia.

A vállalkozási szerződés Környezetvédelem című 40. pontja szerint: **„Vállalkozónak minden tőle telhetőt meg kell tennie azért, hogy a környezetet mind a munkaterületen, mind azon kívül megvédje, és hogy csökkentse a tevékenysége által okozott szennyeződés, zaj és egyébek miatt keletkezett kárt. Vállalkozó köteles a környezetvédelmi jogszabályokban előírtak betartására, ....”**

Fenti pont ugyan nem a természetvédelemről rendelkezik - mivel e tárgykör a szerződéskötés során sem merült fel -, de álláspontom szerint a Vállalkozónak a fenti pont alapján kellett volna eljárnia abban az esetben is, ha természet védelmével kapcsolatos problémát észlel, és meggyőződése, hogy ezt meg is tette volna, amennyiben a kivitelezés ebbe a fázisba eljutott volna.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. mellékletének III. táblázata szerint:

**„Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendeletben kijelölt építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában az eljáró hatóság által vizsgált szakkérdések.....**

**15. A kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szereplő nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen**

- új épület építése,

- a meglévő épület terepszint alatti vagy terepszintet is érintő bővítése, bontása esetén

**annak elbírálása kérdésében, hogy az építési, bontási tevékenység a régészeti örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.**

Adminisztratív hiba folytán az építéssel érintett helyrajzi szám a hatósági nyilvántartásban nem szerepelt, így az engedélyező hatóság az örökségvédelmi szakkérdést az engedélyezési eljárásban nem tisztázta, ez utólagosan történt meg.

Szekszárd város területén is számos beruházás valósul meg régészeti lelőhelyként nyilvántartott területen, a Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2020. 06. 22-i előzetes tájékoztatás tárgyú levelében jelzi is, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 3. §-a szerint a köz- és magáncélú fejlesztéseket e védelemmel összhangban kell végezni.

A Wossinsky Mór Megyei Múzeum ajánlatot tett a régészeti faladatellátásra, és javaslatot tett arra, hogy a teljes feladatellátás régészeti megfigyelés keretében történjen, mely eljárás által kiváltható lett volna előzetes leletmentesítés.

Az építési helyszín környezetében – ugyanezen lelőhely területén - a panelházak, valamint a sorházak építéskor jelentős tereprendezés és földmunka zajlott, a Múzeumigazgató ismeretei szerint annak idején régészeti feltárás nagy valószínűséggel nem történt.

*„Ezek a körülmények a szerződés teljesítése körében egyértelműen a Tisztelt Megrendelő érdek- és feladatkörében felmerült okok voltak.”*

A fentiekben kifejtettek alapján – műszaki szakmai - véleményem szerint az áram- és vízvételi lehetőség, valamint a földmunkák tekintetében a fenti állítás semmiképpen nem helytálló, a természetvédelem és a régészet tekintetében ennek egyértelmű megítélése részletes jogi vizsgálatot igényel.

*„A bizottság felhívja továbbá a főépítést, hogy az általa eddig megtett intézkedésekkel kapcsolatban bocsásson a bizottság rendelkezésére minden dokumentációt.”*

Az új orvosi rendelő létesítésével kapcsolatos eljárásokat (pályázati ügyintézés, terveztetés, engedélyeztetés, stb.) a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóságának Stratégiai Tervezési Osztálya folytatta le, mely szervezeti egységbe a főépítész nem tartozik bele. Az engedélyezést megelőzően a főépítész feladata kizárólag a településképi vélemény előkészítése volt, melyet a polgármester ad ki, és a tervezett épület építészeti megjelenése alapján engedélyezésre vagy az engedélykérelem elutasítására tesz javaslatot az engedélyező hatóság számára. Más ún. intézkedési feladata a főépítésznek sem a munkaköre szerint, sem hivatali feletteseim által elrendeltem nem volt, kizárólag a Közgyűlés és a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság által hozott határozatokban megjelölt feladatok esetében került a főépítész felelősként megjelölésre. A kért tájékoztatók, javaslatokat, stb. elkészültek, a Bizottság és a Közgyűlés elé ezek más előterjesztésekbe foglalt formában bekerültek, ill. a Bizottság elnöke (frakcióvezetőként) megkapta. A pályázati eljáráshoz kapcsolódóan a főépítésznek intézkedési feladata qnem volt, jelenleg sincs, e tevékenységet a fent említett Stratégiai Tervezési Osztály (projektmenedzsment) végzi.

Amennyiben a Bizottság pontosítja, hogy milyen jellegű intézkedéseket várt volna a főépítésztől, ill. milyen intézkedések megtörténtéről kér információt, dokumentációt, úgy tisztázható az, hogy a Hivatal mely szervezeti egységének hatáskörébe tartozott/tartozik az adott feladat.

A lakossági egyeztetés az új helyszínekkel kapcsolatban – a Szekszárdi Vasárnapban és a város honlapján megjelent hirdetésménnyel – megkezdődött, ezideig a főépítész megadott e-mail címére augusztus 8-a óta összesen 6 lakossági észrevétel érkezett:

1. *Béri Balogh Á. u. 23. hsz. alatti lakos javaslata:*
  1. Csopak utcai helyszín
  - 2-3. Alkotmány u. – Dobó u. – Honvéd utcai 2 helyszín
  - a SZÜV melletti területet nem tartja elfogadhatónak
2. *Szőlőhegyi lakos javaslata:*
  - a Csopak utcai helyszínt tartja elfogadhatónak, ill. javasolja a volt Toyota szalon mögötti területet
3. *Ismeretlen lakhelyű lakos javaslata:*
  - 1. a Bajcsy-Zsilinszky utcai volt Gyerekek Házában
  - 2. SZÜV épületén belül
4. *III. sz. háziiorvosi körzetbe tartozó lakos:*
  - a két körzet rendelője ne legyen azonos helyszínen
  - Csopak utca teljes elvetése
  - Alkotmány u. - Dobó u. – Honvéd utcai helyszínek elvetése
  - III. körzet meglévő rendelőjének felújítása
  - új helyszínek meglévő épületekben: volt BM klub, volt Batina ABC
  - esetlegesen a Wesselényi u. -Alkotmány u. - SZÜV melletti terület
5. *Ismeretlen lakhelyű lakos:*
  - a volt BM klub épületébe kerüljenek a rendelők
6. *Wesselényi u. 7. hsz alatti, a XIV. háziiorvosi körzetbe tartozó lakos:*
  1. Az Alkotmány utca déli végének folytatása és a Honvéd utca közötti zöldterület
  2. Az Alkotmány utca déli végének folytatásában lévő, a Dobó utca felől megközelíthető zöldterületi sáv
  - a Wesselényi u. -Alkotmány u. - SZÜV melletti terület kevésbé fogadható el számára

Szekszárd, 2020. augusztus 18.

Herr Teréz  
főépítész

*Kapják:*

1., A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság tagjai

*Tájékoztatásul:*

2., Ács Rezső polgármester

3., Dr. Göttlinger István aljegyző