

## Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2022. május 19.

**Javaslat a dunaújvárosi, csillagdombi, 1546/1 és 1548/1 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú építési telkek út kialakítását szolgáló ingatlanok cseréjére vonatkozó ajánlat koncepcionális véleményezésére**

**Előadó:** a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke  
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

**Előkészítő:** dr. Vántus Judit osztályvezető  
dr. Schleicher Judit ügyintéző

**Meghívott:** Idei János tulajdonos  
Simon Balázs Tető-Generál Kft. ügyvezető

### **Véleményező bizottságok:**

pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2022. 05. 18.  
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2022. 05. 18.

**A napirendi pont rövid tartalma:** Idei János a dunaújvárosi 1544 hrsz-ú ingatlan, és Simon Balázs a Tető-Generál Kft. képviselője a dunaújvárosi 1545 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai azzal a kérelemmel fordultak önkormányzatunkhoz, hogy a Meridián Mérnöki Iroda Kft. 4973/2020. munkaszámú átnézeti térképén jelzett változásoknak megfelelően elkészített előzetes telekalakítási megállapodást és ingatlancsere előszerződést Dunaújváros MJV Önkormányzata Közgyűlése fogadja el. Az előterjesztés a tervezett jogügylet véleményezésére irányul.

### **A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: KP/8504-12/2022.  
Ügyintéző neve: dr. Schleicher Judit Ügyintéző telefonszáma: 25/544-324  
Ügyintéző aláírása: Osztályvezető aláírása:

### **I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:**

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok: nem érinti  
2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:  
Költségvetési ellenőrzést végző személy: Salamonné Pintér Mónika  
Leadás dátuma: 2022. 05. Ellenőrzés dátuma: 2022. 05.  
Észrevétel: Van/Nincs  
Amennyiben van:

### **II. A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy: dr. Petánszki Lajos  
Leadás dátuma: 2022. 05. Ellenőrzés dátuma: 2022. 05.  
Észrevétel: Van/Nincs  
Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:** egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:** Nyílt/Zárt ülés

**Egyéb megjegyzés:**

**Javaslat**  
**a dunaújvárosi, csillagdombi, 1546/1 és 1548/1 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú építési telkek út kialakítását szolgáló ingatlanok cseréjére vonatkozó ajánlat koncepcionális véleményezésére**

Tisztelt Közgyűlés!

**1.) önkormányzati ingatlanok**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata az 1/1 tulajdonában áll az **1546/1 hrsz-ú 827 m<sup>2</sup>** területű ingatlan és az **1548/1 hrsz-ú 852 m<sup>2</sup>** területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Az ingatlanok tulajdoni lapja **az előterjesztés 1. számú melléklete**. A Főépítési és Pályázati Osztályt megkértük, hogy a kérelemben foglaltakkal kapcsolatban írja meg szakvéleményét, mely szerint Dunaújváros hatályos településrendezési eszközei szerint a Csillagdombon az 1549/1 hrsz-ú út folytatásaként kialakításra kerülne egy 12,0 m szabályozási szélességű út, amely így megteremtené az összeköttetést a Szent György út és a Szilágyi Erzsébet utca között, valamint lehetővé tenné az 1544, 1545, 1546/1, 1546/2 és 1547 hrsz-ú telkek közúti megközelítését. Az út megvalósításához szükség lesz az 1546/1 és 1548/1 hrsz-ú ingatlanokból is a szabályozási terven útként szereplő területekre. Előzőek miatt a telekcserét nem javasolja addig, amíg a csereként kért ingatlanokról (1546/1 és 1548/1 hrsz.) nem készül olyan vázrajz, amelyről kiderül, hogy a telek mekkora része kerül közlekedési területbe és mekkora része marad lakóterületben. Véleményük kiegészítéseként tájékoztattak, hogy az út kialakítása után mindkét kérdéses telek megfelel majd az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletben meghatározott építési telek fogalma szerinti elvárásoknak. Főépítési vélemények **az előterjesztés 2.- 3. számú mellékletei**.

**2).kérelmezők ingatlanai**

Idei János tulajdonát képezi dunaújvárosi 1544 hrsz.-ú, és a Tető-Generál Kft. tulajdonát képezi, a dunaújvárosi 1545 hrsz.-ú ingatlan, mely utóbbit 20.000.000,- Ft (húszmillió forint) keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog terheli, melynek jogosultja a CIB Bank Zrt. A bejegyző határozat száma 30261/2007.Az ingatlanok tulajdoni lapjai **az előterjesztés 4. számú melléklete**.

**3.) kisajátítási munkarész**

Az **előterjesztés 5. számú mellékleteként csatolt a Meridián Mérnöki Iroda Kft. 4973/2020. munkaszámú előzetes átnézetű térkép kisajátításhoz** munkarész, mely szerint az út teljes hosszának kialakításához a tulajdonosoknak le kéne mondaniuk a munkarészen a változás után kialakítandó utat alkotó alábbi ingatlanokról: 1543/1, 1544/1, 1545/1, 1546/3, 1547/1, 1559/1, 1558/4 új hrsz.- on.

**4.) az ajánlott ingatlancsere tárgyai**

Idei János és a Tető-Generál Kft. a 2. pontban leírt ingatlanaikból a 3. pont szerinti munkarészen a tervezett megosztás után létrejövő **1544/1 hrsz-ú 590 m<sup>2</sup> területű** és **1545/1 hrsz-ú 819 m<sup>2</sup> területű** ingatlanokat per- és tehermentesen **csere jogcímén** Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonába adnák az 1. pontban leírt ingatlanokért cserébe (**1546/1 hrsz-ú 827 m<sup>2</sup> területű** ingatlan a Tető-Generál Kft., az **1548/1 hrsz-ú 852 m<sup>2</sup> területű** ingatlan Idei János tulajdonába kerülne).

A kialakítás után létrejövő 1544/1 (590 m<sup>2</sup>) és 1545/1 (819 m<sup>2</sup>) hrsz-ú ingatlanok a bejutást biztosító út részét képeznék.

A kérelmezők által benyújtott megállapodás-tervezet és **az előterjesztés 6. számú melléklete.**

### **5.) ingatlanforgalmi értékbecslés**

Az önkormányzati tulajdonú telkekre vonatkozóan ingatlanforgalmi értékbecslést kértünk Gál Krisztiántól. A megküldött értékbecslés szerint az 1546/1 hrsz-ú ingatlan értéke bruttó 8.600.000,-Ft, az 1548/1 hrsz-ú ingatlan értéke bruttó 8.800.000,-Ft. A kialakítás után létrejövő 1544/1 hrsz-ú ingatlan értéke bruttó 4.200.000,-Ft és az 1545/1 hrsz-ú ingatlan értéke bruttó 5.700.000,-Ft. Az ingatlanforgalmi értékbecslés **az előterjesztés 7. számú melléklete.**

### **6.) a csere tárgyai értékkülönbözete**

A kérelmezők által benyújtott javaslat szerint:

-Idei János a kialakítás után létrejövő, tulajdonát képező 1544/1 hrsz-ú, 590m<sup>2</sup> nagyságú, 4.200.000,-Ft-ra értékelt ingatlanért az önkormányzat tulajdonát képező 1548/1 hrsz-ú, 852 m<sup>2</sup> nagyságú, 8.800.000,-Ft-ra értékelt ingatlant kérné csere jogcímén,

- a Tető-Generál Kft. a kialakítás után létrejövő, tulajdonát képező 1545/1 hrsz-ú, 819 m<sup>2</sup> nagyságú, 5.700.000,-Ft-ra értékelt ingatlanért az önkormányzat tulajdonát képező 1546/1 hrsz-ú, 827 m<sup>2</sup> nagyságú, 8.600.000,-Ft-ra értékelt ingatlant kérné csere jogcímén.

### **7.) Az ingatlancsere aggályai**

A nyilvánvaló értékkülönbözet megfizetés kikötése mellett az út teljes hosszának kialakításához a többi tulajdonostól is meg kellene venni a változás után kialakítandó utat alkotó alábbi ingatlanokat: 1543/1, 1546/3, 1547/1, 1559/1, 1558/4 új hrsz.- okon. Továbbá az 1. pontban leírt önkormányzati ingatlanokból az út megvalósításához szükség lesz a szabályozási terven útként szereplő területekre.

### **8.) releváns jogszabályok**

**Az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet 2. § 1. pontja szerint** földút: az ingatlan-nyilvántartásba útként bejegyzett, eredeti termett talajú, vagy földmunkával, szabályos keresztzelvénnel, **vízvezetéssel kialakított**, pályaszerkezet nélküli út, amelynek járhatósága a talajtól függő anyaggal - zúzottkő, kavics, pernye, kohósalak, feldolgozott és minősített építési és bontási hulladék - javítható, és amely szilárd burkolatú úthoz csatlakozás vagy vasúti átjáró előtt legfeljebb ötven méter hosszban rendelkezik szilárd burkolattal.

### **Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. §**

**(1)** Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

**(2)** Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak

a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

**(3)** A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

**(4)** Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi engedéllyel vagy az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

**(6)** Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

**(7)** A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

**(8)** A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

**(9)** Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

**(10)** A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

**(11)** A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló területrész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül. Ha a szabályozási vonallal érintett telek kiszolgáló út céljára meghatározott részén közút kerül kialakításra, amennyiben településrendezési szerződésben a felek másként nem állapodnak meg, a kisajátítás szabályait alkalmazni kell.

**28. § (1)** A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk

kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.

**(2)** Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat valósította meg, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.

**(3)** A fővárosban a (2) bekezdés szerinti hatósági jogkör gyakorlására - megosztott hatáskörüknek megfelelően - a fővárosi közgyűlés, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulásból befolyt bevétel olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen arányban a helyi közút kialakításával kapcsolatos költségeket viselték

Az előterjesztést az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság, valamint a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság a közgyűlési postázást követően tárgyalták, ezért a bizottságok véleményét a bizottságok elnökei a közgyűlésen szóban ismertetik.

Mindezek alapján az alábbi javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2022. (V.19.) határozata**  
**a dunaújvárosi, csillagdombi, 1546/1 és 1548/1 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú építési telkek út kialakítását szolgáló ingatlanok cseréjére vonatkozó ajánlat koncepcionális véleményezésére**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése nem fogadja el Idei János és a Tető-Generál Kft. területcsere ajánlatát.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése ajánlatot tesz a tulajdonában álló 1546/1 hrsz-ú és az 1548/1 hrsz.-ú ingatlanainak az út kialakításához szükséges részek telekalakítási eljárás során történő leválasztását követően az új hrsz.-on kialakítandó beépítetlen területeknek a Meridián Mérnöki Iroda Kft. 4973/2020. munkaszámú előzetes átnézeti térkép kisajátításhoz munkarész alapján az új hrsz.-okon, 1543/1, 1544/1, 1545/1, 1546/3, 1547/1, 1559/1, 1558/4 kialakítandó ingatlanok tulajdonosaival értékarányos cseréjére 60 napos ajánlati kötöttséggel, az 1. pontban hivatkozott ajánlattevőkkel való közléssel, azzal, hogy az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján az így önkormányzati tulajdonába kerülő pályaszerkezet nélküli út földmunkával, szabályos keresztzelvényel, vízelvezetéssel ellátásához, a járhatósága kialakításához és egyéb szükséges munkálatok elvégzéséhez semmilyen további költséggel nem járul hozzá.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a polgármestert jelen határozat közlésére.

**Felelős:** -a határozat végrehajtásáért:  
a polgármester  
-a határozat végrehajtásában való közreműködésért:  
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** - 2022. május 31.

Dunaújváros, 2022. május 19.

Tóth Kálmán s.k.  
Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság  
elnöke

Tóth Kálmán s.k  
Pénzügyi, Gazdasági és  
Városüzemeltetési Bizottság elnöke

