

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének**  
**2010. december 16-i és**  
**2010. december 20-i ülészakára**

**Tárgy:** Szent Gellért utca megnyitásával kapcsolatos ingatlancsere

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Jogi, Hatósági és Vagyongazdálkodási Iroda

**Tárgyalta:** Városgazdálkodási Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:**

Nagy Erika, a Dombóvár belterület 749/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Kovács Gyula, a Pénzügyi és Költségvetési Iroda vezetője

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Gábor Ferenc jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A 2010. november 25-i testületi ülést megelőző Városgazdálkodási Bizottsági és Pénzügyi Bizottsági ülések már tárgyalták az alábbi napirendet és azt a javaslatot tették a képviselő-testületnek, hogy a cserével érintett ingatlanok végleges értékbecslésének elkészültéig ne hozzanak döntést és vegyék le az előterjesztést a napirendről.

A végleges értékbecslés a jelen testületi ülésre elkészült és a november 25-i testületi ülésre elkészített eredeti előterjesztés a végleges értékbecslésben foglaltak alapján, az alábbiak szerint módosítva lett.

Önkormányzatunknak már több éve a fejlesztési tervei között szerepel a Hunyadi tér nyugati oldalának közlekedésfejlesztése, ami a Napsugár áruház környékén jelentkező közúti forgalmat szabályozná. Ennek a programnak a részeként folyik jelenleg a Zalka Máté utca kinyitása a Szent Gellért utca irányába. Második lépésként szeretnénk a Szent Gellért utcát a Szent Gellért köz irányába is továbbfejleszteni és a Hunyadi téri kijáratot megnyitni a gépjárműforgalom számára.

Önkormányzatunk jelenleg hatályban lévő rendezési terve alapján most arra lenne lehetőségünk, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő, Petőfi utca 1. sz. alatt található 708 hrsz-ú ingatlan lebontásával a Szent Gellért utcát enyhe ívvel futatnánk ki a Petőfi utcára. A korábbi (2008 év előtt hatályban lévő) rendezési terv a Szent Gellért utcát egyenes vonalvezetéssel „hozta” ki a Petőfi utcára [*1.sz. melléklet*]. Ezt az elképzelést önkormányzatunk rendezési tervének 2008-as módosításával megváltoztatta a jelenleg hatályban lévő rendezési terv előírásaira [*2.sz. melléklet*]. A 2008-as módosításra azért volt szükség, mivel az egyenes útvezetéshez szükséges út terület szerzése megakadtak a 749/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonszerzésénél, és így ez az elképzelés kivitelezhetetlen maradt. A 2009-es év nyarán azonban ismét felvetődött a rendezési terv módosításának igénye és lehetősége, ezért a Szent Gellért utca kinyitásának ügye ismét napirendre került. Az akkori alpolgármester, Krauss Péter új tárgyalásokat kezdett a 749/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával Nagy Mária Erikával, és felvetődött, hogy mi lenne akkor, ha a Nagy Mária Erika tulajdonában lévő 749/1 hrsz-ú ingatlant értékegyeztetéssel elcserélnénk az Önkormányzat tulajdonában lévő 708 hrsz-ú ingatlanra. Ez mindkét félnek előnyös lenne, hiszen az út felesleges ívek nélkül tudna megépülni, nem lenne „úttorlaszként” ingatlan az utcaképben.

Az elkészült értékbecslés alapján az ingatlanok árai a következők:

- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| - 749/1 hrsz | 13.670.000.- Ft |
| - 708 hrsz   | 9.000.000.- Ft  |

Mivel az utcanyitás kivitelezéséhez többváltozatú megoldás lehetséges, az előnyöket és hátrányokat az alábbiak szerinti három változat mutatja be.

### **I. Az értékegyeztetéssel lebonyolítandó csere esete:**

Az értékegyeztetéssel végrehajtott csere esetében az utca kinyitása a 2008-as rendezési tervmódosítás előtti állapothoz hasonlóan, egyenes nyomvonal szerint történne meg.

Nagy Mária Erika, a 749/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a legutolsó szóbeli tájékoztatása alapján az ingatlan cserén túl még plusz 8 Mft azaz nyolc millió forint vételár kiegészítést szeretne kapni. Ezek alapján a költségek alakulása:

<u>hrsz</u>	<u>csere összeg</u>	<u>tulajdonos</u>
- a 749/1 hrsz	13.670.000.- Ft	Nagy Mária Erika
- a 708 hrsz	9.000.000.- Ft	Dombóvár Város Önkormányzata

Mint látható, a két ingatlan között 4.670.000.- Ft értékkülönbözlet van. Ezzel szembeni igény 8.000.000,- Ft, tehát a különbség ebben az esetben 3.330.000.-Ft. Természetesen a 749/1 hrsz-ú ingatlan bontási költségeivel is számolni kell.

A Dombóvár belterület 749/1 hrsz-ú ingatlan alatti épület bontásának becsült költsége bruttó 1,0-1,5 millió Ft. A bontási munka itt nem érint másik ingatlant, ez egy „szabadon álló” épület és a felépítmény építészeti értéke is kevesebb, mint a Petőfi utca 1. számú ingatlanon található felépítményé.

Tehát ez azt jelenti, amennyiben ez a 3.330.000.-Ft nagyságú értékkülönbözlet kifizetésre kerül, akkor megvalósulhat az eredeti elképzelés, vagyis a Szent Gellért utca egyenes nyomvonallal történő kivezetése, de ugyanakkor számolni kell a bontás 1-1,5 Mft-os várható költségével, vagyis az eredeti összegekkel számolva kb. 4,33-4,83 Mft pluszköltséget jelentene a csereérték felett. (3.330.000.- Ft a cserére és 1-1,5 Mft a bontásra). A folyó pénzmozgás azonban **9-9,5 Mft** lenne. (8 Mft a különbözetre és 1-1,5 Mft a bontásra.)

## **II. Jelenleg hatályban lévő rendezési terv alapján történő végrehajtás:**

A jelenlegi szabályozás most csak arra ad lehetőséget, hogy a Petőfi utca 1. sz. alatti 708 hrsz-ú ingatlan bontásával lehessen utat építeni. Mivel ezzel kapcsolatosan a Városüzemeltetési Iroda már végzett előmunkálatokat, ezért a jelenlegi állapot szerint a helyzet a következő.

Petőfi utca 1. bontása:

Dombóvár Város Önkormányzata jelenleg jogerős bontási engedéllyel rendelkezik az ingatlanra (2011. február 16-áig érvényes). A bontás becsült költsége bruttó **3,5-4,0 millió Ft**. A Petőfi utca 1. számú ingatlan a Petőfi utca és a Szent Gellért utca sarkán helyezkedik el, az épület közvetlenül falhatáros a szomszédos Petőfi utca 3. számú házzal, amely **helyi védett épület**. A Petőfi utca 3. számú ház szomszédos falazata a bejárati rész boltozatos bejáratának észak-keleti teherviselő tartófal. Ezek alapján az esetleges bontási munkák során nem csak a Petőfi utca 1. számú épület lebontása a feladat, hanem a szomszédos Petőfi utca 3. számú épületnél is kell építési munkát végezni: a szomszédos, teljes egészében magántulajdonú ingatlan boltozatos bejáratának megerősítési munkáit is el kell végezni. A magántulajdonú ingatlanon végzett építési, szerkezet-megerősítési munka előfeltétele a szomszédos épület elbontásának. Az idegen tulajdonú ingatlanon végzett beruházások során **jelentős problémák merülhetnek fel**, hiszen a beruházást végző és az idegen épület tulajdonosai között érdekellentétek alakulhatnak ki vélt vagy valós sérelmek alapján (pl.: zajhatás; porhatás; a megerősítés minőségének és mennyiségének megítélése; az eredeti, kiindulási állapot és a végeredmény minőségi megítélése; a megerősítés elvégzésének türése... stb.). A Petőfi utca 3. számú ingatlan lakói – információk szerint – egyébiránt nem szeretnék utcafronti, „sarokházas” ingatlanná válni. A Petőfi utca 1. számú ház – még jelen lecsupaszított állapotában is – építészeti

értékesebb, mint a Hunyadi tér 4. szám alatti 749/1 hrsz-ú épület.

Tehát ez azt jelenti, hogy ebben az esetben „csak” a **3,5-4 Mft**-os bontási költség merülne fel, viszont az út nyomvonala elhúzásra kerülne, nem lenne egyenes.

Lényegében látható, hogy a két változat között, mint egy **5,5-6 Mft** nagyságrendi különbség van a kifizetendő pénzeszközöket tekintve.

**Véleményem szerint, azonban a döntés során fokozottan figyelembe kell venni azt a tényt, hogy az utca megnyitása évtizedekre meghatározza a belváros ezen területrésszének városképét!**

Éppen ezért, kidolgozásra került egy **harmadik javaslat** is:

### **III. Javaslat:**

Csereértéken, Nagy Mária Erikának az általa kért 8 Mft helyett azt az **4.670.000.- Ft**-os értékkülönböt ajánlja meg a testület, amely az értékbecslés alapján jelentkezett.

Ez azt is jelenti, hogy, Önkormányzatunknak a legolcsóbb (ámde nem kívánt) II. változatban megjelenő 3,5-4 Mft-os bontási költséghez képest az ingatlancsere során jelentkező kb 1,17-0,67 Mft plusz költséget, valamint a 749/1. hrsz-ú ingatlan bontási költségeként jelentkező legfeljebb 1,5 M Ft-os költséget kellene vállalnia annak érdekében, hogy a Szent Gellért utca kinyitása a korábbi egyenes nyomvonalon történhessen.

Tisztelt Képviselő-testületet, az egyes határozati javaslat alternatívák a fenti három változatnak megfelelőek. Kérem támogatásukat az egyik változat mellett.

## **Határozati javaslat**

### **I. alternatíva**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Szent Gellért utca gépjármű forgalom részére történő megnyitása érdekében, a Nagy Mária Erika (7200 Dombóvár, Molnár Gy. utca 19.) 1/1 tulajdonában lévő 749/1 hrsz-ú, valamint Dombóvár Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 708 hrsz-ú ingatlanok cseréjét azzal, hogy Dombóvár Város Önkormányzatának a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006.(II.20.) számú rendeletének a folyamatban lévő módosításáig, a jelen határozatban foglaltaknak megfelelő előszerződés köthető.

- a 749/1 hrsz ingatlan csereértéke: 13.670.000.- Ft, azaz tizenhárommillió-hatszázhetvenezer forint.

- a 708 hrsz ingatlan csereértéke: 9.000.000.- Ft, azaz nyolcmillió forint.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul továbbá ahhoz, hogy az előszerződésben a 708 hrsz-ú ingatlan csereértékén – 9.000.000.- Ft, azaz kilencmillió forint – felüli vételárként további 8.000.000.-Ft, azaz nyolcmillió forint vételár kerüljön megállapításra. A teljes vételár így 17.000.000.- Ft, azaz tizenhétmillió forint lesz, melyből 9.000.000.-Ft a 708 hrsz-ú ingatlan csereértéke, 8.000.000.-Ft pedig készpénz.

A Képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert, a fenti jogügyletre vonatkozó előszerződés, valamint a Dombóvár Város Önkormányzatának a város közigazgatási

területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006.(II.20.) számú rendeletének a folyamatban lévő módosítása hatálybalépését követően a csereszerződés megkötésére.

**Határidő:** 2010. december 31. - az előszerződés megkötésére

2011. február 15. – a költségek 2011. évi költségvetési rendeletbe való beépítésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Jogi, Hatósági és Vagyongazdálkodási Iroda  
Pénzügyi és Költségvetési Iroda

## II. alternatíva

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Szent Gellért utca kinyitását a Petőfi utca irányában. A gépjármű forgalom részére történő megnyitása érdekében hozzájárul a Dombóvár Város Önkormányzatának az 1/1 tulajdonában lévő 708 hrsz-ú ingatlan bontásához, a 2011. február 16-ig érvényes bontási engedélyben foglaltaknak megfelelően.

A Képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a bontásra vonatkozóan legalább három árajánlatot kérjen be, és a legjobb ajánlatot adó vállalkozóval a bontási munkát elvégeztesse.

**Határidő:** 2011. január 15. – a bontáshoz szükséges ajánlatok bekérésére

2011. február 15. – a költségek 2011. évi költségvetési rendeletbe való beépítésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda  
Pénzügyi és Költségvetési Iroda

## III. alternatíva

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Szent Gellért utca gépjármű forgalom részére történő megnyitása érdekében, a Nagy Mária Erika (7200 Dombóvár, Molnár Gy. utca 19.) 1/1 tulajdonában lévő 749/1 hrsz-ú, valamint Dombóvár Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 708 hrsz-ú ingatlanok cseréjét azzal, hogy Dombóvár Város Önkormányzatának a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006.(II.20.) számú rendeletének a folyamatban lévő módosításáig, a jelen határozati javaslatban foglaltaknak megfelelő előszerződés köthető.

- a 749/1 hrsz ingatlan csereértéke: 13.670.000.- Ft, azaz tizenhárommillió-hatszázhetvenezer forint.

- a 708 hrsz ingatlan csereértéke: 9.000.000.- Ft, azaz kilencmillió forint.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul továbbá ahhoz, hogy az előszerződésben a 708 hrsz-ú ingatlan csereértékén – 9.000.000.- Ft, azaz kilencmillió forint – felüli vételárként további 4.670.000.-Ft, azaz négy millió-hatszázhetvenezer forint vételár kerüljön megállapításra. A teljes vételár így 13.670.000.- Ft, azaz tizenhárommillió-hatszázhetvenezer forint lesz, melyből

9.000.000.-Ft a 708 hrsz-ú ingatlan csereértéke, 4.670.000.-Ft pedig készpénz.  
A Képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a fenti jogügyletre vonatkozó előszerződés, valamint a Dombóvár Város Önkormányzatának a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006.(II.20.) számú rendeletének a folyamatban lévő módosítás hatálybalépését követően, a csereszerződés megkötésére.

**Határidő:** 2010. december 31. – az előszerződés megkötésére.  
2011. február 15. – a költségek 2011. évi költségvetési rendeletbe való beépítésére

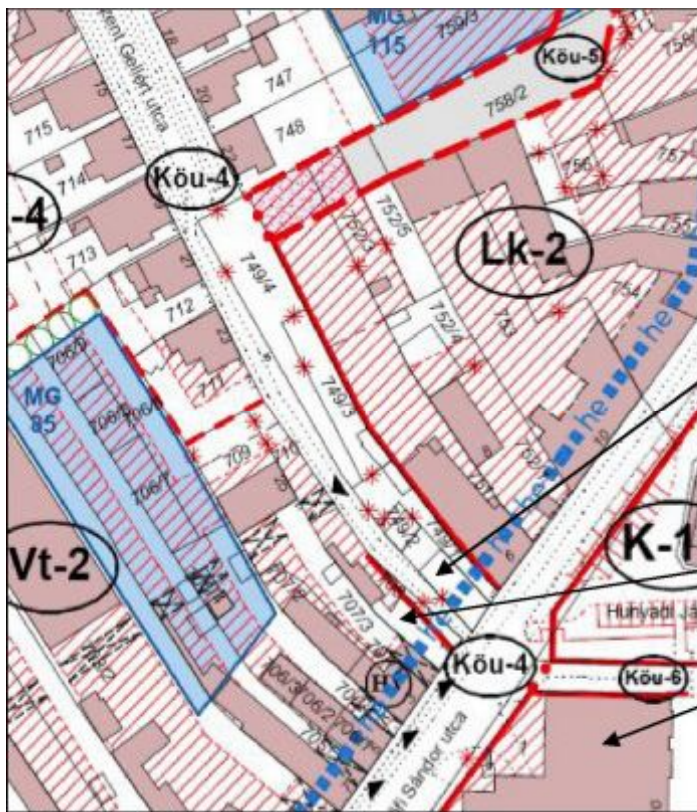
**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Jogi, Hatósági és Vagyongazdálkodási Iroda  
Pénzügyi és Költségvetési Iroda

Dombóvár, 2010. december 6.

Szabó Loránd  
polgármester

1.sz. melléklet A 2008 előtti rendezési tervi állapot



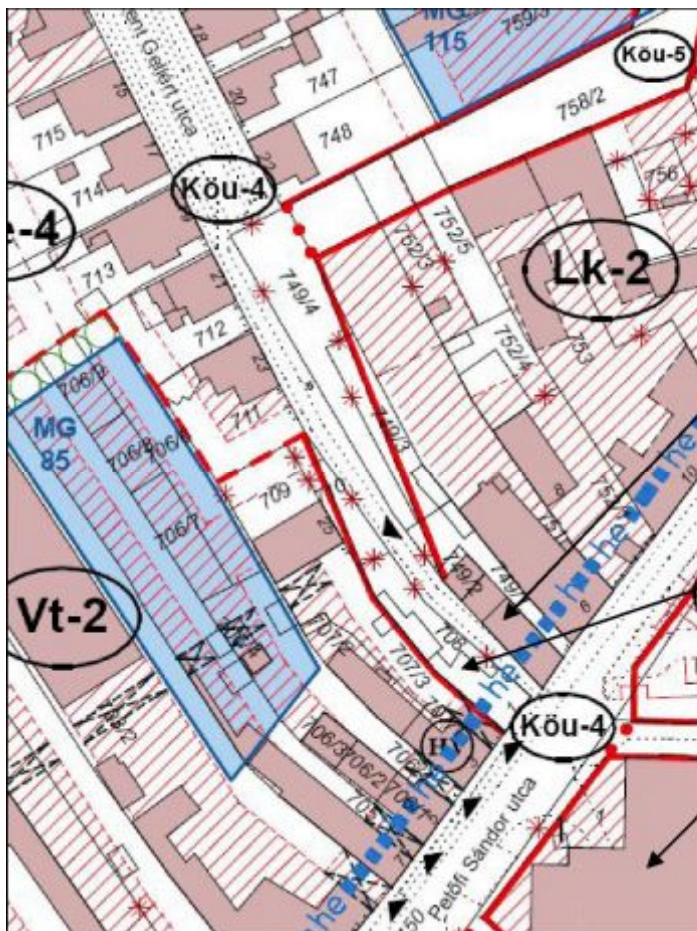
A 2008 előtti rendezési tervi állapot. Jól látszik, hogy a Szent Gellért utca egyenes vonalvezetéssel vezetődik ki a Petőfi utcára.

749/1 hrsz

708 hrsz

Napsugár áruház

2. sz. melléklet A 2008 utáni rendezési tervi (hatályban lévő)



A 2008 utáni rendezési tervi állapot. Jól látszik, hogy a Szent Gellért utca elhúzott vonalvezetéssel vezetődik ki a Petőfi utcára.

749/1 hrsz

708 hrsz

Napsugár áruház