

T. Polgármester úr!  
Módszertan:  
Dobos Tímea r.

4 2026 01 20

LEÁNYFALU POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	
Iktatás dátuma:	2026 FEBR 02.
Előszám:	125
Utószám:	
D.T.	

Válasz a Panoráma köz (1179 hrsz.) közterületre készült értékbecsléssel kapcsolatban tételes észrevételek és korrekciós kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

A Panoráma köz (1179 hrsz.) közterületre vonatkozó, 2026. január 12-én kelt ingatlanérték-meghatározó szakvéleményt megismertük, a helyszínt több alkalommal bejártuk, méréseket végeztünk, valamint fényképes dokumentációt készítettünk.

Jelen levelünket a Panoráma utca 11. és 13. szám alatti ingatlanok tulajdonosaiként, közös álláspontként tesszük meg. Az alábbiakban a szakvélemény megállapításaira vonatkozóan tételesen rögzítjük az észrevételeinket. Ahol a szakvélemény megállapításával egyetértünk, azt külön jelezzük; ahol tárgyi, műszaki vagy jogi tévedést látunk, ott a pontosítást és korrekciót kérjük.

### 1. Közműellátottság – gáz és szennyvízcsatorna téves rögzítése

*„Gáz, csatorna és elektromos áram kiépítése nincs megoldva.”*

Ezzel a megállapítással nem értünk egyet, mivel a lépcsősor jobb oldalán engedélyezett tervek alapján kivitelezett gázvezeték halad, a lépcsősor alján elhelyezett mérőórával. A gázvezeték mellett engedélyezett tervek alapján megépített szennyvízcsatorna fut, amelyre a csatlakozás megtörtént, a csatlakozási hozzájárulás befizetésre került, a rákötést a szolgáltató közreműködésével végezték el.

Kiemeljük, hogy a gáz- és csatornabekötési tervek, valamint az ezekhez kapcsolódó építési és használatbavételi engedélyezési dokumentumok az Önkormányzatnál irattárban/levéltárban rendelkezésre állnak, mivel azok az engedélyezési eljárások alapját képezték, és a szolgáltatói ügyintézés során az önkormányzat részére is megküldésre kerültek. Ezek csatolását ezért nem tartjuk szükségesnek, ugyanakkor kérjük, hogy a szakvélemény közműre vonatkozó megállapítását ennek megfelelően javítsák.

### 2. Ivóvíz-hálózat nyomvonala – a vízvezeték téves állítása

*„A közút alatt vízvezeték húzódik.”*

Ezt a megállapítást tárgyi tévedésnek tartjuk. A 1179 hrsz. alatti közterület alatt nem fut ivóvíz-hálózat. A főnyomócső nyomvonala a környéken más vonalvezetésű: egyik ág a 1180 és 1181 hrsz. ingatlanokon keresztül halad, a másik ág pedig a Panoráma utca 15. előtt, az utca bal oldalán, az út vonalát követve fut felfelé. Ennek megfelelően kérjük a szakvélemény ezen pontjának korrekcióját.

---

### 3. A lépcsőfokok darabszáma és a szakvélemény általánosító megközelítése

A szakvélemény a lépcsősor egységes paraméterezésével írja le a lépcsőt, miközben a tényleges állapot a teljes lépcsősor mentén eltérő. Kiemeljük, hogy a lépcsősor nagyságrendileg 45–47 lépcsőfokból áll, így a lépcső geometriai kialakításával kapcsolatos megállapításoknál nem fogadható el az, ha a szakvéleményben szereplő paraméterek valójában csak a lépcső alsó szakaszának néhány fokára igazak.

---

### 4. A lépcsőfokok szélességére és méreteire vonatkozó megállapítás – részletes cáfolat mérésekkel

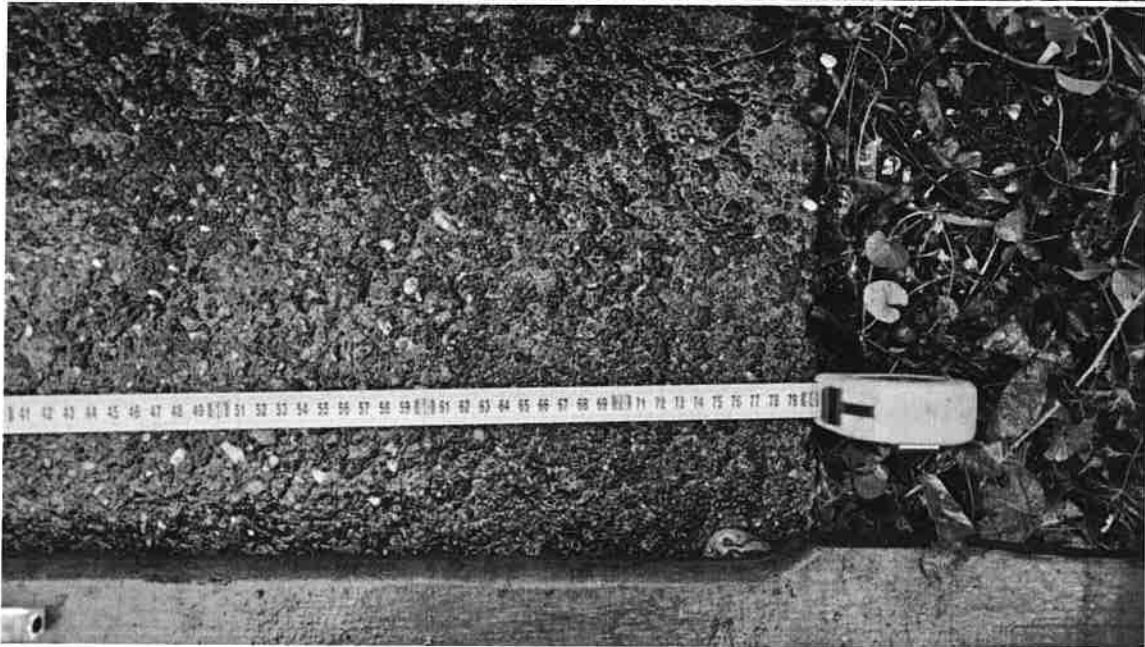
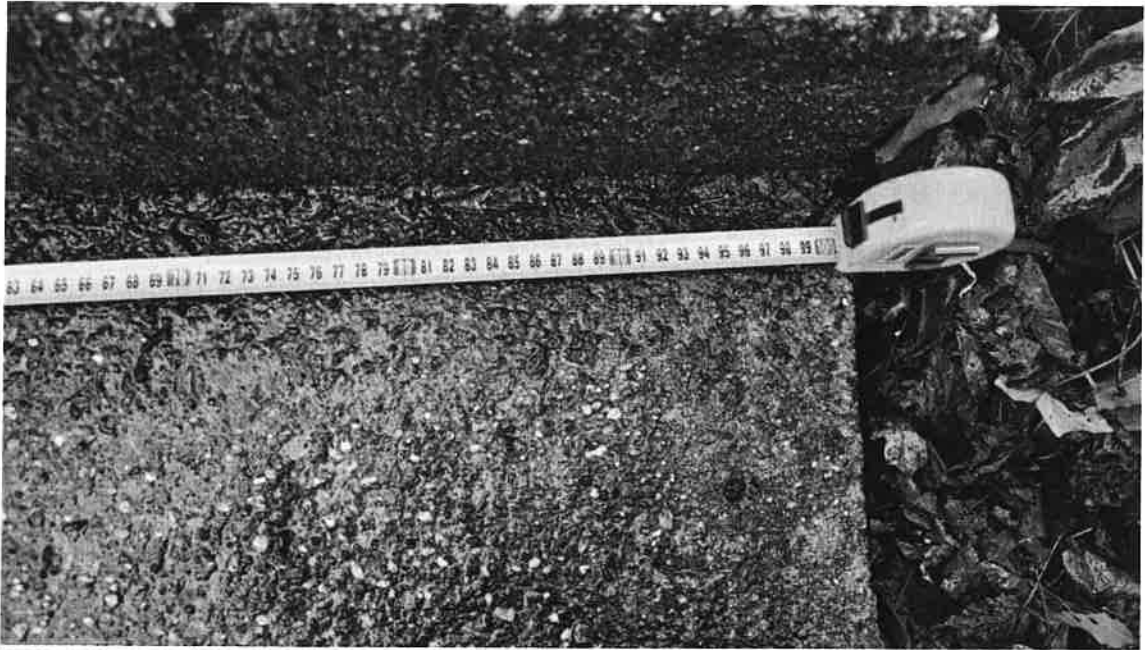
*„A lépcsőfokok betonból készültek kb. 1 m szélességben, a fellépők 15–16 cm magasak, a belépők 30–33 cm.”*

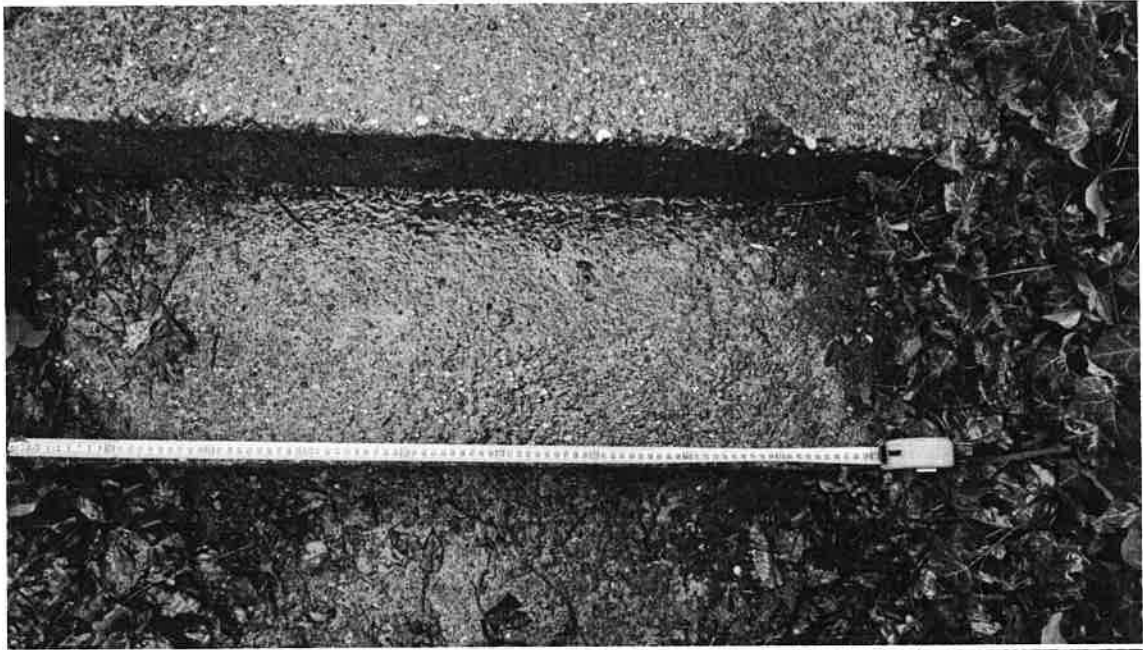
Ezzel a megállapítással csak részben értünk egyet. A helyszíni mérések alapján:

- az alsó lépcsőfokok egy részén valóban előfordul kb. 100 cm-es szélesség,
- ezt követően a szélesség jellemzően 80–90 cm-re csökken,
- a lépcsősor közepétől felfelé több egymást követő lépcsőfok szélessége legfeljebb kb. 60 cm (a lépcsősor felső szakaszán ez tartósan fennáll),
- a fellépők magassága nem egységes, szélső értékei 14–22 cm közé esnek,
- ezen túl több fok esetében a fellépőmagasság kb. 7–9 cm, amely megközelítőleg fele a szakvéleményben rögzített 15–16 cm-nek; ezek nem elszórt kivételek, hanem a lépcsősor jelentős részét érintik,
- a lépcsőfokok méretezésére vonatkozó szakvéleményi állítások így nem általánosíthatók a teljes lépcsősorra.

Rögzítjük, hogy a szakvéleményben szereplő méretezési paraméterek legfeljebb a lépcsősor alsó szakaszának egy részére igazak; a tárgyi tévedés nem egyedi lépcsőfokokat érint, hanem a lépcsősor geometriai kialakításának jelentős részét.

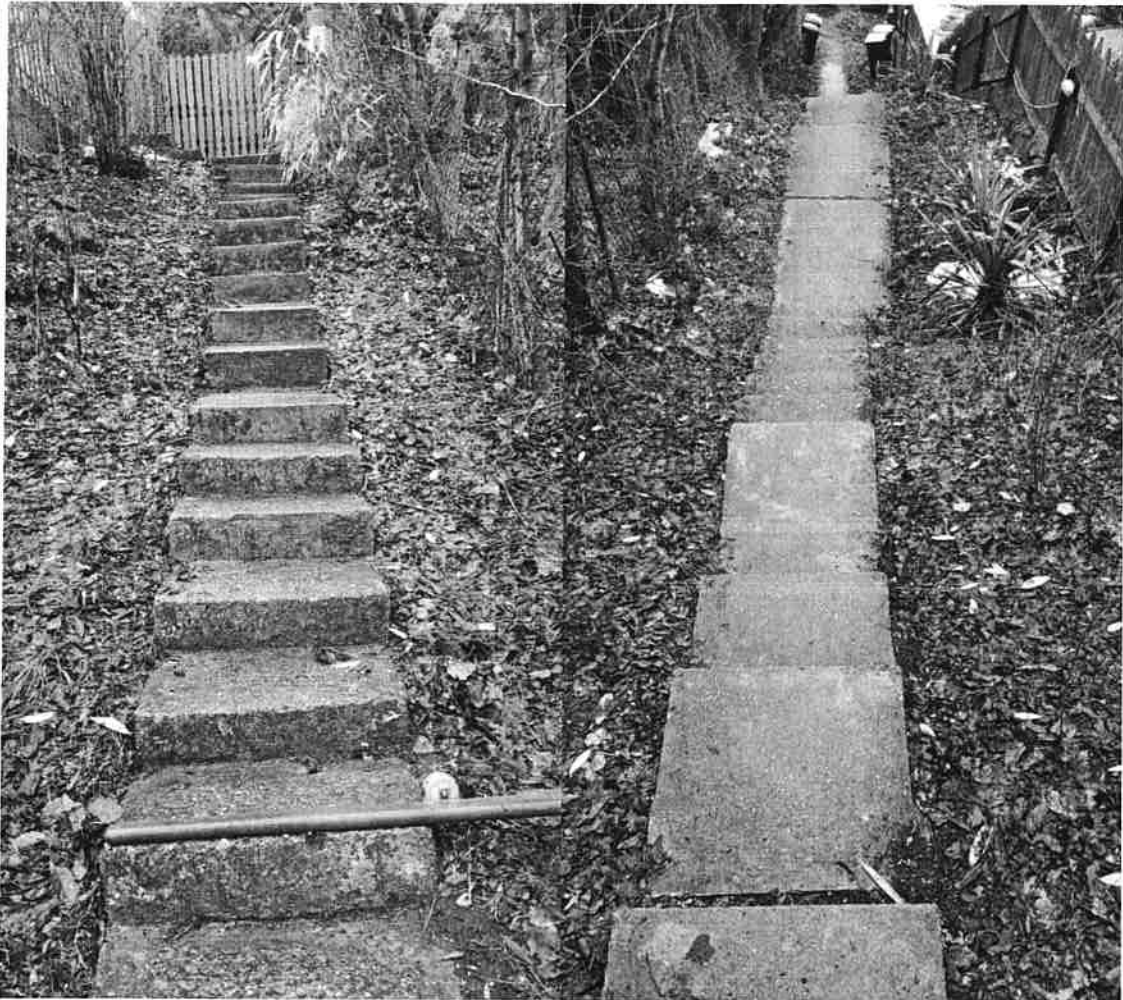
A méréseket és a tényleges eltéréseket fényképes dokumentációval igazoljuk.





## 5. A lépcső járásdinamikai (ergonómiai) hibája – ütemváltás kényszere

A lépcsősor kialakítása miatt a pihenők után a gyalogos nem tud váltott lábbal tovább haladni, hanem ugyanazzal a lábbal kényszerül újra fellépni. Ez megszakítja a természetes lépcsőklust, lefelé haladáskor különösen veszélyes, és csúszós/jeges időben fokozott balesetveszélyt jelent. Ez nem kényelmi kérdés, hanem a lépcső közlekedésbiztonsági és ergonómiai hibája, amelyet a szakvélemény nem értékelt a veszélyességgel arányos súllyal.



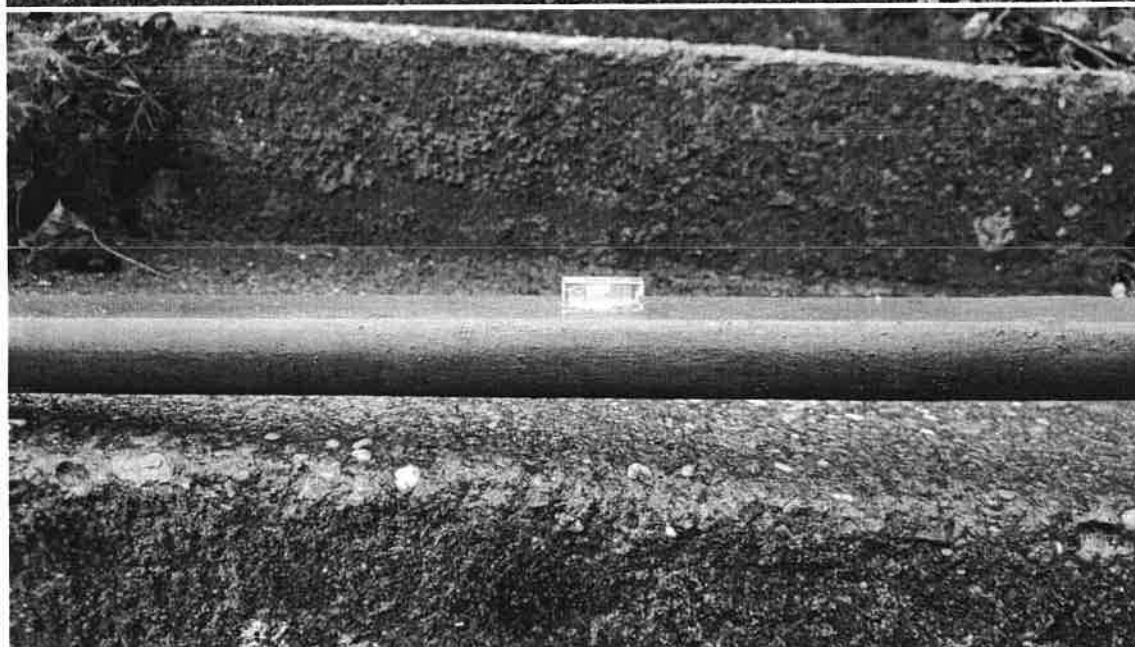
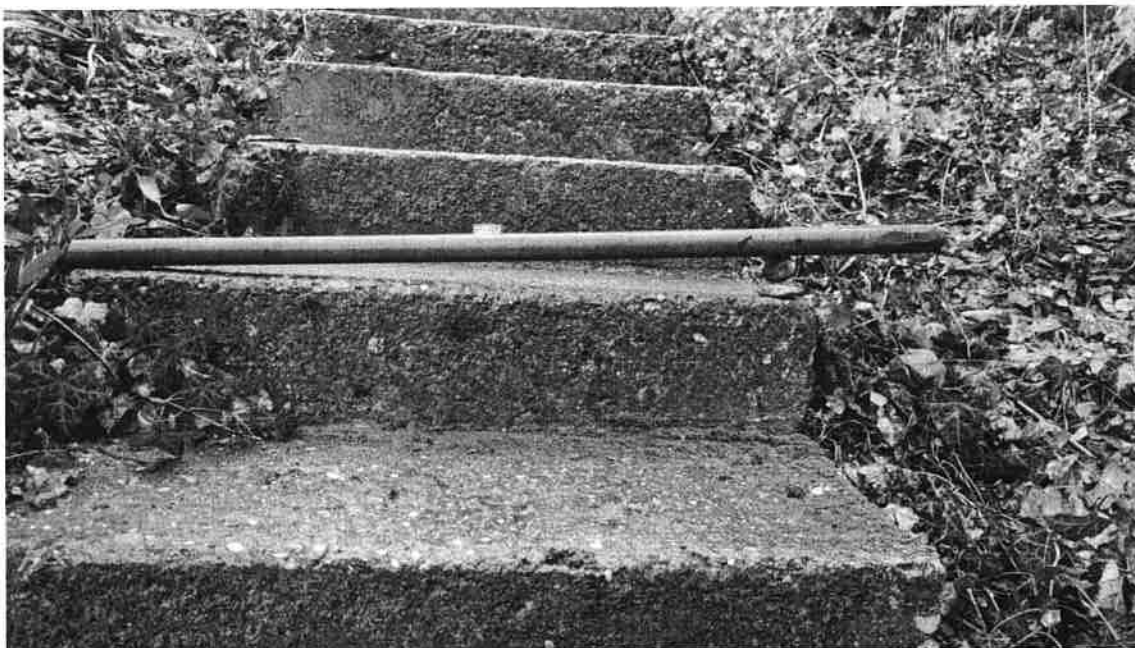
---

## 6. A lépcsőfokok kimozdulása és oldalirányú dőlése – balesetveszély

*„A lépcsők az eredeti állapotukból kimozdultak...”*

Ezzel a megállapítással egyetértünk, ugyanakkor rögzítjük, hogy a kimozdulás következtében több lépcsőfok jelentős oldalirányú dőlést mutat. A vízmértékkel végzett mérések alapján több foknál 5–7 cm oldalirányú szintkülönbség mérhető. Ennek következménye, hogy

csapadékos, jeges időben a gyalogos nem előre, hanem oldalirányba csúszik (jellemzően jobbra), amely közvetlen és súlyos balesetveszélyt jelent.





---

#### **7. Korlát kiépítése – a szakvélemény megállapításával egyetértünk**

A szakvélemény több ponton rögzíti, hogy korlát kiépítése szükséges. Ezzel a megállapítással egyetértünk. Álláspontunk szerint a lépcsősor jelenlegi állapotában korlát nélkül nem felel meg a biztonságos közlekedés követelményeinek.

---

#### **8. Közvilágítás / világítás – jogi álláspont és téves kötelezés**

*„A Panoráma köz közterületként van nyilvántartva, a tulajdonos feladata a karbantartás, világítás biztosítása.”*

Ezzel a megállapítással kategorikusan nem értünk egyet. A Panoráma köz közterület, a közvilágítás biztosítása önkormányzati közfeladat, amely jogszerűen nem hárítható át a környező ingatlanok tulajdonosaira.

Rögzítjük továbbá, hogy az elmúlt mintegy 25 évben a tényleges megvilágítást magánszemélyként, saját költségen biztosítottuk, ennek ténye és értéke a szakvéleményben nem jelenik meg.

---

#### **9. Az alkalmazott értékelési módszer hiányosságai – költségalapú megközelítés hiánya**

*„Az értékbecslés fő módszere: piaci összehasonlító módszer.”*

Megállapítjuk, hogy az értékbecslés nem tartalmaz költségalapú számítást a kötelezően elvégzendő közterületi feladatokra (lépcső szabályos és biztonságos helyreállítása, korlát kiépítése, közvilágítás megoldása). Ez különösen aggályos annak fényében, hogy felmerült: amennyiben a terület valamilyen konstrukcióban a lakók tulajdonába (pl. osztatlan közös tulajdonba) kerülne, úgy a fenti munkák elvégzése feltételként a lakókra hárulna.

Álláspontunk szerint ez a gyakorlatban azt eredményezné, hogy a lakók fizetnének a területért, és ezen felül még saját költségen pótolnák az önkormányzat több évtizedes mulasztásait. Ezt sem jogilag, sem méltányossági szempontból nem tudjuk elfogadni.

## 10. Összegzés és kérelem

A fentiek alapján megállapítjuk, hogy a szakvélemény több ponton tárgyi tévedést tartalmaz (különösen közművek és vízvezeték nyomvonal; lépcsőfokok általánosított paraméterei), továbbá a lépcső tényleges veszélyességének értékelése nem teljes körű (oldalirányú dőlés, ütemváltás kényszere, félmagasságú fellépők), és hiányzik a költségalapú megközelítés a kötelező közterületi feladatok vonatkozásában.

Ezért a szakvéleményt jelen formájában nem tudjuk elfogadni, és kérjük:

1. a szakvélemény tárgyi tévedéseinek javítását,
2. a lépcsősor méréseken alapuló, teljes körű műszaki újraértékelését,
3. a kötelező közterületi feladatok tételes, költségalapú felmérését, amely megalapozza a korrekt egyeztetést.

## 11. Záró nyilatkozat – az önkormányzati kötelező feladatok érvényesítése megállapodás hiányában is

Rögzítjük továbbá, hogy a jelen levélben foglalt észrevételek és kérések nem kizárólag egy esetleges megállapodás előfeltételei.

Amennyiben a felek között a Panoráma köz (1179 hrsz.) közterület jogi és pénzügyi rendezéséről nem jön létre megállapodás, úgy is **határozottan ragaszkodunk ahhoz**, hogy a közterületre vonatkozó, jogszabályban rögzített, **önkormányzatot terhelő kötelező feladatok** maradéktalanul ellátásra kerüljenek.

Különösen elvárjuk, mint **Leányfalun élő, helyi adófizető állampolgárok**, akik évtizedek óta viselik az ingatlanhoz kapcsolódó közterület használatának terheit, hogy:

- a lépcsősor **szabályos és balesetmentes kialakítása**,
- a **korlát megépítése**,
- valamint a **világítás biztosítása**

az önkormányzat részéről **kivitelezésre kerüljön**, függetlenül attól, hogy a közterület jövőbeni jogi státuszáról sikerül-e megállapodást kötni.

Ezen elvárásunk nem ajánlattétel tárgya, hanem az önkormányzatot terhelő, kötelezően ellátandó közfeladat érvényesítése. Ennek teljesítéséhez a Panoráma utca 11. és 13. szám alatti ingatlanok tulajdonosai **minden jogszerű eszközt igénybe fognak venni**, ideértve – megállapodás hiányában – a jogi úton történő érvényesítést is.

Álláspontunk szerint a kialakult helyzet 25 éve fennálló rendezetlensége nem tartható fenn tovább, és elvárjuk, hogy az önkormányzat a közterület biztonságos használatát biztosítsa az itt élők számára.

Tisztelettel:

Hatvani Zsolt s.k.  
Panoráma utca 11.

Zentai Plajner Zsolt s.k.  
Panoráma utca 13.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'Z' followed by 'S' and 'O', with a long horizontal stroke extending to the right.

