




K/27957-1/2024

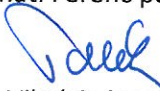
Veresegyház Város Önkormányzata  
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646


### Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 27-i rendes/rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Ingatlanértékesítési árak meghatározása 2025. évre

**Előterjesztő:**   
Cserhádi Ferenc polgármester

**Közreműködött:**   
Tóth Viktória ingatlan- és vagyongazdálkodási ügyintéző

**Szakmai egyeztetés:**   
Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Az előterjesztés az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

**Tárgyalta:** Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság  
Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 13/2024.(I.17) Kt. határozat alapján 2024. január 1-től határozta meg az értékesítésre kínált ingatlanok árát.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendelet értelmében az önkormányzati vagyon értékét a Képviselő-testület – az ármegállapítási jogával élve – meghatározott térségre is megállapíthatja.

Beépítetlen területek esetében a vételár az alábbi (lakossági fogyasztásra korlátozott) közműfejlesztési hozzájárulásokat tartalmazza:

- elektromos hálózat,
- vezetékes ivóvízhálózat,
- gázhálózat,
- szennyvíz-csatorna hálózat,
- szilárd burkolatú út.

Ezen közművek utcai vezetéket jelentenek, az ingatlan rácsatlakoztatása Vevő feladata és költsége.

A 2023-2024. évben szerzett tapasztalatok és az elmúlt évben az ingatlanpiacon megfigyelhető változások alapján 2025. január 1.-i hatállyal javaslatot teszek az ingatlanok értékesítése tekintetében egy új, differenciált árazás bevezetésére az alábbiak szerint, mint irányadó m<sup>2</sup> ár:

- a.) Veresegyház belterületén beépítetlen területű lakóövezetek (Lke és Lf) esetében: 30.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa.
- b.) Veresegyház belterületén településközpont és az intézményei vegyes övezetek (Vi és Vt) és a lakosságot közvetlenül szolgáló üzleti, kereskedelmi célra értékesítendő beépítetlen területek esetében: 50.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa.
- c.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyságig a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) építési övezeteknél, beépítetlen területek esetében (Gksz): 25.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa,
- d.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) építési övezeteknél, beépítetlen területeken egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt.
- e.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyságig a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján ipari gazdasági építési övezeteknél, beépítetlen területek esetében (Gip) 25.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa,
- f.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján kereskedelmi, ipari és idegenforgalmi területen egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt.
- g.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a fentiekben fel nem sorolt beépítetlen területű ingatlanok Veresegyház teljes területén (pl: KEü, KSp,KSr, KJz stb.)

irányadó m<sup>2</sup> eladási árát 2025. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.

- h.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok (társasházi bérlakások és beépített lakóingatlanok) irányadó eladási árát 2025. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a 2025. évi ingatlanértékesítési árakról.


Veresegyház, 2024. november 4.



**Cserháti Ferenc**  
polgármester

**Pénzügyi egyeztetés:**

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



**Tóth Anett Ágnes**  
mb. pénzügyi osztályvezető

**Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:**



**dr. Kiss Béláné**  
jegyző

**Határozati javaslat:**

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló, 2025. január 1-jét követően értékesítésre kínált ingatlanok irányadó m<sup>2</sup> árát, az alábbiak szerint állapítja meg:
  - a.) Veresegyház belterületén beépítetlen területű lakóövezetek (Lke és Lf) esetében: 30.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa.
  - b.) Veresegyház belterületén beépítetlen településközpont és az intézményei vegyes övezetek (Vi és Vt) és a lakosságot közvetlenül szolgáló üzleti, kereskedelmi célra értékesített beépítetlen területek esetében: 50.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa.
  - c.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyságig a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) építési övezeteknél, beépítetlen területek esetében (Gksz):25.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa,
  - d.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) építési övezeteknél, beépítetlen területeken egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt.
  - e.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyságig a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján ipari gazdasági építési övezeteknél, beépítetlen területek esetében (Gip) 25.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa,

- f.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján kereskedelmi, ipari és idegenforgalmi területen egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt.
- g.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a fentiekben fel nem sorolt beépítetlen területű ingatlanok Veresegyház teljes területén (pl: KEü, KSp, KSr, KJz stb.) irányadó m<sup>2</sup> eladási árát 2025. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.
- h.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok (társasházi bérlakások és beépített lakóingatlanok) irányadó eladási árát 2025. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.

2.) A Képviselő-testület visszavonja a 13/2024.(I.17.) Kt. határozatát.

Határidő: 2025. január 1. napjától folyamatos

Felelős: polgármester