



Előterjesztés

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

Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2025. december 15-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Ingatlanértékesítési árak meghatározása 2026. évre

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Közreműködött: Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens

Szakmai egyeztetés: Jovanović Dragutin főépítész

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

Tárgyalta: 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 és a 305/2024 (XI.27.) Kt. határozat alapján 2025. 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 2023-2024-2025. években szerzett tapasztalatok és az elmúlt évben az ingatlanpiacon megfigyelhető változások alapján javaslatot teszek az ingatlanok értékesítése tekintetében a következő árazás alkalmazására 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 és továbbá ipari) építési övezeteknél, beépítetlen területek esetében (Gksz és Gip): 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 gazdasági) építési övezeteknél, beépítetlen területeken egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt (Gksz és Gip).
- e.) 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 és ipari területen egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt.
- f.) 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 2026. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.

g.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok (társasházi bérlakások és beépített lakóingatlanok) irányadó eladási árát 2026. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy vitassa meg és döntsön a 2026. évi ingatlanértékesítési árakról. A Képviselő-testület elé 2026. január hónapban vinnénk be a végleges javaslatot.

Veresegyház, 2025. december 11.

**Kőnig Zsolt**  
elnök

**Pénzügyi egyeztetés:**

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.

  
**Jeszenszkiné Szikra Brigitta**  
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:

  
**dr. Kiss Béláné**  
jegyző

**Határozati javaslat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága az Önkormányzat tulajdonában álló, 2026. január 29-ét követően értékesítésre kínált ingatlanok irányadó m<sup>2</sup> árára az alábbiak szerint tesz javaslatot:

- 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 és továbbá ipari) építési övezeteknél, beépítetlen területek esetében (Gksz és Gip): 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 gazdasági) építési övezeteknél, beépítetlen területeken egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt (Gksz és Gip).
- e.) 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 és ipari területen egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt.
- f.) 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 2026. január 29-ét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.
- g.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok (társasházi bérlakások és beépített lakóingatlanok) irányadó eladási árát 2026. január 29-ét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.
2. A 2026. január 28. napjáig történő értékesítés, pályázati kiírás esetén a 305/2024.(XI.27.) Kt. határozatban meghatározott árakat kell alkalmazni, 2026. január 29. napjától pedig jelen határozatban foglalt árakat.

Határidő: 2026. január 29.

Felelős: polgármester