

JEGYZŐKÖNYV

Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság
2026. január 26-ai rendes, nyílt üléséről

Készült:

Veresegyházi Polgármesteri Hivatal 111. számú termében, 2026. január 26-án, hétfőn, 15 óra 00 percre meghirdetett, 15 óra 07 perckor kezdődő Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság rendes, nyílt ülésén.

Jelen vannak:

Bizottsági tagok: Kőnig Zsolt elnök, Horváth Ernő elnökhelyettes, Dr. Bölcskei-Molnár Antal, Kukucska Zoltán Varga László

Állandó meghívottak:

Cserháti Ferenc polgármester, Székelyné Szabó Andrea jegyző, Csécsyné dr. Drótos Edina alpolgármester, Jeszenszkiné Szikra Brigitta pénzügyi osztályvezető, Jovanović Dragutin főépítész, Tóth Viktória bizottsági referens, Felber Orsolya jegyzőkönyvvezető, Kapros Károly informatikai és ügyviteli osztályvezető, Szabó László rendszergazda

További meghívottak:

Csikós István a Városfejlesztő Kft. ügyvezetője, Kisák Péter a Városgazda Kft. ügyvezetője

Kőnig Zsolt elnök: Szeretettel köszöntök mindenkit. A 2026. január 26-ai Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság ülését megnyitom. Megállapítom, hogy a bizottság 4 fővel határozatképes. A kiküldött meghívó szerint 14 napirendi pont van, a 14. napirendi pont az Egyebek. Kérem a Tulajdonosi Bizottság tagjait, aki elfogadja, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal a napirendet elfogadta.

Napirendi pontok:

1.) Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2026. évi munkatervének elfogadása

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

2.) Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

3.) Javaslat a 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokkal kapcsolatos tulajdonosi joggyakorlás erősítésére

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

4.) Veresegyház Város Önkormányzata és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. közötti bérleti szerződés módosítása

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

- 5.) **Veresegyház Város Önkormányzata és a MaciZoo Kft. közötti bérleti szerződés módosítása**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 6.) **Javaslat a Veresegyházi Városgazda Kft. új bérezési rendszerének kialakítására**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 7.) **Veresegyházi Medveotthon Fejlesztéséért Közhasznú Közalapítvány támogatása Pablo, a kistigris Medveotthonban történő elhelyezéséhez szükséges kifutó építése céljából**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 8.) **VALK Egyesület szakmai és beruházási beszámolója, kérelme székhely-bejegyzéshez és bérleti díjmentességhez**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 9.) **Ingatlanértékesítési árak meghatározása 2026. évre**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 10.) **Veresegyház 1103/6 hrsz-ú (természetben: Mester utca – Raktár utca sarok) ingatlanon telki szolgalmi jog alapítása a Veresegyház és Környéke Szennyvízközmű Társulás javára**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 11.) **Veresegyház belterület 5915/2 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Viczián utca 30.) ingatlan értékesítése pályázat útján**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 12.) **Veresegyház zártkert 6237 hrsz-ú (természetben: Tárkony u. 17.) ingatlan belterületbe csatolásának támogatása tulajdonosok kérése alapján**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 13.) **Veresegyház 9645/94 és 9645/106 hrsz-ú ipari ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázat ismételt kiírása**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 14.) **Egyebek**

Kőnig Zsolt, a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság elnöke a jegyzőkönyv hitelesítőjének Horváth Ernő elnökhelyettest kérte fel, amelyet a bizottság tagjai 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadtak

1. **napirendi pont: Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2026. évi munkatervének elfogadása**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Gondolom mindenki megkapta az anyagot és el is olvasta. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az

előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

1/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2026. évi munkatervének elfogadása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

2. napirendi pont: Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Megkérem Jovanović Dragutin főépítést, hogy ismertesse velünk az előterjesztést.

Jovanović Dragutin főépítész: A tavalyi év során megszületett egy kormányrendelet, amely alapján a zártkerti ingatlanok művelési ág alóli kivonását egyszerűbben és kedvezményesebben lehet megoldani az adott tulajdonosoknak. Ehhez viszont szükséges egy önkormányzati rendelet megalkotása is. Nekünk a Revetekben van még ilyen zártkerti ingatlanunk, ha minden igaz, négy vagy öt darab. Ezzel a rendeletalkotással fogunk segíteni a tulajdonosoknak abban, hogy a művelési ág alóli kivonást meg tudják csinálni. Ezt követően jön majd a belterületbe vonási döntés, amelyhez egyenként a telkekhez kell majd döntést hozni az önkormányzat részéről. Az egyik napirendi pontunk pont arról is szól, hogy azt az ingatlant, amelyet ők régebben már művelési ág alól kivontak, most belterületbe vonják.

Kukucska Zoltán bizottsági tag: Valóban ennyi van egész Veresegyházon?

Jovanović Dragutin főépítész: Igen, mert a Revetek nagy része még a '90-es években egy nagy csomagban lett művelés alól kivonva és belterületbe vonva, aztán maradt körülbelül 15-20 ingatlan, amelyeket az elmúlt 20-25 évben apránként sikerült rendezni. A végére maradt ez a 4-5 darab, de az egész terület egyébként zártkert volt.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Átadom a szót Horváth Ernő bizottsági tagnak.

Horváth Ernő bizottsági tag: Köszönöm a szót elnök úr. Csak egy kérdésem lenne, illetve egy megjegyzésem, hogy jobb lett volna, ha egy térképvázlat is mellékelve van az előterjesztéshez, hogy lássuk, pontosan hol vannak ezek az ingatlanok. A kérdésem pedig arra vonatkozik, hogy hol helyezkednek el ezek? Ezek a város határán kívül vagy belül vannak, a határt érintik, vagy pedig van már egy belterületi rész, és itt-ott maradt ki egy-két zártkert? Tehát mi veszi körbe ezeket, a város szélén vannak, vagy hogyan kell ezt elképzelni? Köszönöm.

Jovanović Dragutin főépítész: Elszórva vannak a Revetek területén belül, nem a közigazgatási határhoz közelebb, hanem beljebb, már belterületi helyrajzi számokkal. Igen, térképet nem mellékelünk, de a szabályozási tervben kék szaggatott vonallal meg van jelölve az a néhány darab, amely még nem belterületi, mint övezeti határ.

Horváth Ernő bizottsági tag: Ez így abszolút logikus.

Kőnig Zsolt elnök: Ezek véletlenül maradtak itt.

Jovanović Dragutin főépítész: Így van.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

2/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

3. napirendi pont: Javaslat a 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokkal kapcsolatos tulajdonosi joggyakorlás erősítésére

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Megkérem Jeszenszkiné Szikra Brigitta pénzügyi osztályvezetőt, hogy ismertesse velünk az előterjesztést.

Jeszenszkiné Szikra Brigitta pénzügyi osztályvezető: Köszönöm szépen a szót. Tisztelt Bizottság, tisztelt képviselő urak! 2025-ben hozta meg a testület azt a határozatot, hogy tulajdonosi joggyakorlás keretében a tulajdonában lévő, 100 százalékos önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok felett pénzügyi kontrollt gyakorol. Ez a gyakorlatban úgy nézett ki, hogy kéthavonta kértünk pénzügyi adatokat a gazdasági társaságoktól. Ez jelentős adminisztrációs terhet rótt a társaságokra, ezért ennek értelmében javasoljuk a határidő módosítását, és 2026-ban már negyedévente kérnénk vezetői információt és pénzügyi adatokat a cégektől, amelyeket előterjesztés formájában a testület elé terjesztünk. Ehhez kérjük a testület hozzájárulását, hogy a kéthavi időtartam negyedévesre változzon. Köszönöm szépen.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Brigitta szigorú elszámoltatása nagyon fontos dolog, és a beszámoló kérése is. Itt a két hónapos időtartam kérdéséről van szó, ami eddig egy évben hatszor történt, ez most négy alkalomra változna. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

3/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Javaslat a 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokkal kapcsolatos tulajdonosi joggyakorlás erősítésére című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

Dr. Bölcskei-Molnár Antal bizottsági tag 15 óra 14 perckor megérkezett a tanácskozó terembe, így a bizottság 5 fővel továbbra is határozatképes.

- 4. napirendi pont: Veresegyház Város Önkormányzata és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. közötti bérleti szerződés módosítása**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Ez Dr. Sütő László ügyvéd előterjesztése, de ő nincs jelen a bizottsági ülésen. Gondolom mindenki elolvasta az anyagot. Az energetikai részleg a Városfejlesztő Kft.-hez került, és ez az oka a szerződés módosításnak, mivel a városi cégek közül ők tudnak hozzájárulni a város bevételeihez, és nem visznek el pénzt. Polgármester úr gondolata az volt, hogy ennek legyen egy összege. Ez a szerződésben le is van írva, és az 5. pontban látjuk az összegeket. A Városfejlesztő Kft. várhatóan el fogja bírni ezt a bérleti díj módosítást. Átadom a szót Csikós Istvánnak a Városfejlesztő Kft. ügyvezetőjének.

Csikós István ügyvezető: Köszönöm. Abban maradtunk, hogy legalább annyit fogunk fizetni, amennyi az amortizációs költség. Ez annál egy picivel magasabb összeg, de polgármester úr azt mondta, hogy 60 millió forintot vár el a Városfejlesztő Kft.-től bérleti díj formájában. Az, hogy ezt mi hogyan osszuk el a két szerződés között, azt ránk bízta. Ezért továbbra is a fürdőt hagytam 100.000 forinton, mert az veszteséges, azt nem tudjuk pluszba kihozni, és így leosztva ennyi lett a termálenergetikai költsége. Bízom benne, hogy ezen felül is marad fedezeti eredmény a cégben, amit fejlesztésekre tudunk felhasználni, természetesen a testülettel egyetértésben. Köszönöm szépen.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Sosem az a cél, hogy elvonjuk az összes pénzüket és ne tudjanak fejleszteni. Az a cél, ha marad profit tartalom, akkor a városhoz is kerüljön belőle. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

4/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Veresegyház Város Önkormányzata és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. közötti bérleti szerződés módosítása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

- 5. napirendi pont: Veresegyház Város Önkormányzata és a MaciZoo Kft. közötti bérleti szerződés módosítása**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: A MaciZoo Kft. rentabilitása nagyon sok mindentől függ. Igazgató úrral beszéltünk, ugyanúgy leültünk vele is, mint Csikós úrral, illetve Kisák úrral tárgyalni a bérleti díjakról, és abban maradtunk Barnabással, hogy eddig havi szinten 250.000 forint volt a díj, és ezt emeljük fel 500.000 forintos havi díjra. Ezt remélhetőleg megpróbálja kigazdálkodni. Tulajdonképpen tizenkétszer ennyi lenne az éves bérleti díj. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

5/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Veresegyház Város Önkormányzata és a MaciZoo Kft. közötti bérleti szerződés módosítása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

6. napirendi pont: Javaslat a Veresegyházi Városgazda Kft. új bérezési rendszerének kialakítására
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Megkérem Kisák Pétert a Városgazda Kft ügyvezetőjét, hogy ismertesse velünk az előterjesztést.

Kisák Péter ügyvezető: Köszönöm szépen a szót. A képviselő-testület tavalyi évi 371-es határozatával kötelezett engem egy hosszú távú hatékonysági bérezési rendszer kidolgozására. Igazság szerint a képviselő-testület feladta a leckét. Az ország számos hasonló kft.-jének ügyvezetőjével egyeztettem, és a velük való egyeztetés, valamint a munkatársaimmal való közös gondolkodás eredménye volt az, amit ebben a javaslatban leírtam.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Mi is így gondoljuk, hiszen már kiveséztük és átbeszéltük, mit és hogyan lehet. A Városgazda Kft. egy általunk finanszírozott cég, amelynek díjazása eddig az alapbéren kívül például a túlóradíjat nem kezelte megfelelően. Ezen próbálunk változtatni, hogy minél jobb bérezési rendszert alakíthassunk ki. Erre lett felkérve a cég, és erről szól ez az előterjesztés. Átadom a szót Kukucska Zoltán bizottsági tagnak.

Kukucska Zoltán bizottsági tag: Köszönöm szépen a szót. Én csak gratulálni szeretnék ehhez a rendszerhez és az előterjesztéshez, mert mindenképpen olyan kezdeményezés, ami szerintem akár a többi kft. számára is követendő példa lehet. Kezdünk egy kicsit a piaci viszonyok felé haladni, ahol az egyéni teljesítményeket meg lehet különböztetni, és ezáltal a dolgozók érdekeltté válnak abban, hogy jól dolgozzanak és a helyes irányba haladjon a munka.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Ugyanezt gondolom, és ez lépcsőről lépcsőre finomodni fog, egyre inkább elérve azt a célt, hogy minden egyes dolgozót a saját munkája után tudjunk jutalmazni és dicsérni, ahogyan azt szeretnénk. Átadom a szót dr. Bölcskei-Molnár Antal bizottsági tagnak.

Dr. Bölskei-Molnár Antal bizottsági tag: Köszönöm szépen elnök úr. Azt szeretném kérdezni, hogy ez a fajta struktúrázás a költségkeretbe belefér-e, illetve Brigittát is kérdezném, mint a pénzügyi helyzetért felelős vezetőt, hogy ez megvalósítható és támogatható-e. Nyilván azokat a feszültségeket el szeretnénk kerülni, amit év végén tapasztaltunk, amikor a társaságnál dolgozók köre jelentősen alulfizetett volt, és a jutalomosztás kapcsán is ez nagyon fontos szempont volt. Ezt hogyan látja Ön?

Jeszenszkiné Szikra Brigitta pénzügyi osztályvezető: Köszönöm a szót. Tisztelt Bizottság, tisztelt képviselő úr! A véleményem az előterjesztésben beírásra került, és a határozati javaslat is ezt a véleményemet tartalmazza. Felesleges úgy tárgyalni bármit, hogy nincsenek mögötte számok. Szeretnék kérni a kft.-től egy kimutatást, amely bemutatja a jelenleg alkalmazott béreket, valamint azt, hogy ez mennyivel növelné a dolgozók bérét. Összességében ez mekkora bértömeget jelent, honnan tudja a kft. ezt saját forrásból előteremteni, illetve, ha nem, akkor mekkora összeget kellene a költségvetésből biztosítani valamilyen formában. A költségvetésünk ennek ismerete nélkül készült, és jelenlegi formájában még munkafázisban van. A költségvetésünk nem tartalmaz olyan tartalékkeretet, amely terhére ilyen jellegű többletet lehetne tervezni. Amennyiben a képviselő-testület ennek bevezetése mellett dönt, akkor a számok ismeretében meg kell jelölni a fedezet forrását. Köszönöm szépen.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Átadom a szót Cserháti Ferenc polgármesternek.

Cserháti Ferenc polgármester: Köszönöm szépen. Elnézést kérek, hogy elkéstem, de összetorlódtak a találkozók és egyeztetések. Véleményem ezzel kapcsolatban az, hogy elindultunk egy úton, de nem feltétlenül látjuk, hogy hol van az út vége, különösen a számok ismeretének hiányában, ahogy Brigitta is jelezte. Úgy gondolom, hogy az ügyvezető javaslata önmagában jó irányt mutat, hiszen próbálja rendezni azokat az anomáliákat, amelyeket örökségként kapott, és amelyek a rendszerben jelen vannak. Az üzleti terv készítése során azonban látnunk kell, hogy ezen túl, amit Brigitta is említett, milyen forrásból valósítható meg, és hogy egy lépésben megvalósítható-e, vagy több lépésre van szükség, ami esetleg több évig is eltarthat. Az anyagi keretek fogják elsősorban meghatározni ezt, és az üzleti terv összeállítása során kapunk választ. Ha az ügyvezető úgy készíti el az üzleti tervet, hogy az összes javaslat teljesüljön, akkor is ki fog jönni egy szám, és ha a költségvetés jelenlegi kereteihez mérjük a kft. finanszírozását, akkor is ki fog jönni egy szám. A finanszírozás átalakítás alatt van, a támogatási szerződés a költségvetés elfogadásáig az első három hónapra a tavalyi nettó támogatási összeget, 59 millió forintot tartalmazza. A tervek szerint ennél magasabb összeget terveztünk, ahogy Brigitta is jelezte, mivel az ÁFA egy részét a kft. még vissza tudja igényelni. Emellett szükséges többletet biztosítani a normál béremelés és bér-rendezés keretére is. Meg kell vizsgálnunk, hogy ez az összeg mire elegendő, illetve mekkora lenne az összeg, ha az itt leírt javaslatot egy lépésben valósítanánk meg. Véleményem szerint egy hónap múlva okosabbak leszünk, és az üzleti terv elfogadásának pillanatában felelősséggel tudunk dönteni. Addig, a következő testületi ülésig (február 25.) ki kell dolgozni az üzleti terv verzióit, hogy lássuk, meddig ér a rendelkezésre álló forrás. A határozati javaslat e tekintetben jó, mivel áthidalja a számok hiányát, és rövid határidőn belül látnunk kell a pontos összegeket. Jelenleg a tavalyi nettó támogatási összeg 59 millió forint volt, a tervek szerint havi 67,5 millió forint lenne, ami 8,5 millió forinttal több, mint a tavalyi nettó összeg. A tavalyi bruttó összeg 75 millió forint volt. Egy hónap múlva e tekintetben pontosabb képet kapunk. Köszönöm.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Átadom a szót Horváth Ernő bizottsági tagnak.

Horváth Ernő bizottsági tag: Köszönöm a szót. Egy áttételes példával szeretném érzékeltetni a helyzetet. Most azt kell eldönteni, hogy legyen-e Városgazda Kft., vagy sem. Egy hasonlatot mondanék rá. Ez olyan mintha bemennénk egy boltba kenyeret venni, ahol van a fehér kenyér 300 forint kilónként, és van a tönkölybúza vagy purpur kenyér 1000 forintért. A kérdés nem az, hogy a legdrágábbat válasszuk, hanem

az, hogy egyáltalán legyen-e kenyér. Ugyanez a helyzet a Városgazda Kft. bérezésével. Az átlagos bérek 40%-kal elmaradnak a hasonló városi tulajdonú cégekétől, ami nagyon alacsony. Tehát mindenképpen szükség van változtatásra. Jelenleg a konkrét számokat nem ismerjük, ezért én sem javasolnék hirtelen lépést, de egyetértek azzal, hogy látni kell a költségvetést. A lényeg, hogy ne az legyen a kérdés, hogy a legdrágább bércsomagot válasszuk, hanem az, hogy legyen-e megfelelő bérezés egyáltalán. Ha az alkalmazottak, akiknek sokszor nincs megfelelő végzettségük, vagy nehéz élethelyzetben vannak és nem kapnak elfogadható fizetést, akkor elmennek, és a Városgazda Kft. működése veszélybe kerül. Én ezt a kockázatot látom, és ezért fontos a változtatás. Köszönöm.

Kőnig Zsolt elnök: Ernő, teljesen igazad van, a cél abszolút ez. Én azt gondolom, hogy ügyvezető úr pontosan ezt szeretné elérni. Minden kollégát megtartani, és azokat egyedi módon kezelni, akik odateszik magukat. Polgármester úr is hangsúlyozta, hogy a cél az, hogy minél több forrást fordítsunk erre, mert jelenleg is nagyon kevés ember van, és a munkaerő megtartása kiemelten fontos. A bértömegek és költségkeretek kapcsán Brigitta is jelezte, hogy ne hasonlígtassunk más cégekhez, hanem nézzük meg, mennyi fizetést visz haza ténylegesen a dolgozó. A konkrét számok ismeretében fogjuk látni, mennyi forrást tudunk hozzárendelni. Átadom a szót Cserháti Ferenc polgármesternek.

Cserháti Ferenc polgármester: Köszönöm. Csak annyival egészíteném ki Ernő gondolatait, hogy nem az a kérdés, hogy van-e pénz a működésre, ez nyilván alap, mert működnie kell. Viszont nem vagyok biztos abban, hogy a másik két önkormányzati céghez való bérösszehasonlítás jó kiindulópont. Kicsit úgy van, mintha almát a körtével hasonlítanánk, mivel más típusú a feladatellátás, mások a munkakörök jogszabályi feltételei és igényei. Sokkal jobb lenne, ha valamilyen hasonló nagyságrendű település, hasonló feladatellátású céghez vagy intézményéhez tudnánk viszonyítani, bár ez nehéz, mert az adatgyűjtés és a nyilvános tárgyalás is komplikált. A lényeg az, amit az elnök úr és te is kiemeltetek, hogy el kell jutnunk odáig, hogy a munkavállaló érezze, gondolunk rá, lássa a bérfeljesztést, és ne akarjon elmenni. A munkaerőhiány így is jelen van az intézményeknél és a cégeknél, és ha nem tudjuk marasztalni a munkavállalót, sok esetben bérrel, akkor problémába ütközhetünk. Ugyanakkor nem vagyok biztos abban sem, hogy egy lépésben el tudunk jutni a teljes megoldásig. Elindítunk egy folyamatot, de látnunk kell, hogy hol van a vége. Köszönöm.

Kőnig Zsolt elnök: Ezt a folyamatot pedig el kell indítanunk valahol. Átadom a szót Csécsyné dr. Drótos Edina alpolgármesternek.

Csécsyné Dr. Drótos Edina alpolgármester: Köszönöm szépen. Ugyanezeket szeretném megerősíteni. Valóban nem a „kenyérrel” van szó, a működéshez a források rendelkezésre állása alapvető, és az embereket meg kell tartani. Nagyon jó ötletnek tartom ezt a fajta elképzelést, ugyanakkor úgy gondolom, hogy a munkavállalók már kaptak béremelést, ezért a 40%-os emelés kicsit túlzónak tűnik. Természetesen felmerülhet a kérdés, hogy az almát a körtéhez, vagy a körtét az almához hasonlíthatjuk-e. Összességében támogatom az előterjesztést. Köszönöm.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

6/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Javaslat a Veresegyházi Városgazda Kft. új bérezési rendszerének kialakítására című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

- 7. napirendi pont: Veresegyházi Medveotthon Fejlesztéséért Közhasznú Közalapítvány támogatása Pablo, a kistigris Medveotthonban történő elhelyezéséhez szükséges kifutó építése céljából**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Gondolom, mindenki ismeri a kistigris történetét, Tiszafüredről Budapesten át Veresegyház lesz a végcél. Ahhoz, hogy itt éljen és velünk legyen, kifutót kell számára építeni. Az oroszlán másképp viselkedik, mint a tigris. A tigris mászik, az oroszlán ugrik, ha jól mondom, igazgató úr, tehát egy elég komoly kifutót kell építeni ahhoz, hogy ne a városban kóboroljon. Ehhez pénz és tőke kell, és gyűjtünk is rá forrást. Ha elmondanád, Barnabás, hogy eddig hol tartunk, akkor ezt követően elmondjuk, hogy Veresegyház Város Önkormányzata mennyi pénzt gondolt rászánni, illetve mennyit tud rászánni Pablo mielőbbi ideérkezésére. Parancsolj.

Déri Barnabás a MaciZoo Kft. ügyvezetője: Köszönöm. A munkákkal eddig nem állunk túl jól, mert január eleje óta talán most vannak először plusz fokok odakint. A földmunka az első, amit el kell végezni, ezt követi a betonozás. Ha minden rendben megy, a holnapi napon már neki is kezdünk, amint a talaj enged, és elvileg 25-30 nap alatt a kifutó elkészülhet. Ezt követően kisebb-nagyobb utómunkák lesznek, de ezekkel közben is tudunk haladni. Bízunk benne, hogy március elejére vagy közepére, a szezon kezdetére Pablo már itt lehet nálunk.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönjük szépen, ez így tökéletes. A mi javaslatunk az volt, hogy 2,5 millió forinttal támogassuk az alapítványt, ezzel elősegítve, hogy minél több pénz gyűljön össze. Ezúton is kérnénk mindenkitől, akinek módjában áll, hogy a Veresegyházi Medveotthon alapítványán keresztül támogassa a kezdeményezést. Minél több pénz gyűlik össze, annál többet tudunk biztosítani a tigris életének fenntartására. Van közöttünk egy regnáló állatorvos, átadom neki a szót.

Dr. Bölcskei-Molnár Antal bizottsági tag: Köszönöm a szót elnök úr. Azt szeretném kérni, hogy ennek legyen nagyobb publicitása, különösen a pénzgyűjtés tekintetében, hiszen mindenki egy kicsit magáénak érzi a lehetőséget, hogy egy ilyen különleges állat kerülhessen a városunkba. Javaslom a lakosság aktív bevonását, akár kisebb összeggel történő adományozásra, mert szerintem sokan szívesen támogatnák a kezdeményezést. Célszerű lenne, ha az alapítvány számlaszáma és a támogatás lehetősége nyilvánosan, például a város Facebook-oldalán is elérhető lenne. Köszönöm szépen.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

7/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Veresegyházi Medveotthon Fejlesztéséért Közhasznú Közalapítvány támogatása Pablo, a kistigris Medveotthonban történő elhelyezéséhez szükséges kifutó építése céljából című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

- 8. napirendi pont: VALK Egyesület szakmai és beruházási beszámolója, kérelme székhely-bejegyzéshez és bérleti díjmentességhez**
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Megkérem Cserhádi Ferenc polgármestert, hogy ismertesse velünk az előterjesztést.

Cserhádi Ferenc polgármester: A VALK Egyesület egy művészeti képzőhelyként definiálja magát, ahol a dizájn és a digitális kultúra megjelenése is megtalálható, így a mai fiataloknak sokszínű szolgáltatást nyújtanak. Az egyesület a Fő út 3. szám alatti lakóházat vette birtokba, ahol az elmúlt két évben jelentős műszaki fejlesztéseket, karbantartást és felújítást végeztek. A közműhálózat rekonstrukcióját, energetikai korszerűsítést, nyílászáró cserét, valamint a kert átalakítását és egy külső kiállítótér létrehozását. Az eredeti megállapodás szerint 2026-tól kellett volna havi 200.000 forint bérleti díjat fizetniük, de az egyesület elnöke kérte, hogy az idei évben ezen bérleti díjtól tekintsünk el, és a jövő évtől kezdjék el fizetni a teljes összeget. Tekintettel arra, hogy az egyesület már működőképes és profitorientált tevékenységet is végez, a javaslat szerint az idei félévben még ne kelljen bérleti díjat fizetniük, a fennálló villanyszámla-tartozást pedig a félév végéig rendezik, majd a második félevtől havi 100.000 forintot, és a következő évtől a teljes, 200.000 forintos díjat kellene fizetniük. A javaslat célja, hogy a támogatás átmeneti legyen, és lehetőséget biztosítson az egyesület számára, hogy önállóan tudjon lábra állni, miközben a bérleti díj bevétele a költségvetési tervezésben is megjelenik.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen az összefoglalót. Azért tartottam fontosnak, hogy mindenki hallja, mert így kerek és érthető a kép. Az egyesület elindult egy folyamaton, és ha az idei félévben csökkentett, 100.000 forintos bérleti díjjal tudjuk támogatni őket, akkor lehetőségük nyílik önállóan lábra állni, és a bérleti díj fizetése nem fog problémát jelenteni számukra. Átadom a szót Horváth Ernő bizottsági tagnak.

Horváth Ernő bizottsági tag: Köszönöm a szót elnök úr. Megint csak egy apróság. A közmű díjtartozás úgy értendő, hogy az önkormányzat kifizette, mert az óra a mi nevünkön volt?

Cserhádi Ferenc polgármester: Nem, az ő nevükön van az óra.

Horváth Ernő bizottsági tag: Ha nem fizetik a villanyszámlát, akkor hogy-hogy még nem kapcsolták ki az elektromos áramot, mi a helyzet ezzel pontosan?

Cserhádi Ferenc polgármester: Egy átalánydíjat fizettek és az év végi leolvasás után kijött egy elszámoló számla, amit egy összegben nem tudtak kifizetni. Ennek 6 havi részletfizetését kérték, amire a szolgáltató rá is bólintott, és beállította az átalányfizetési havi összeget, ami korábban volt. Ők egy kicsit olyan

művészemberek, elnézést kérek, ha nézik és hallgatják, nem megbántva őket, örültek, hogy a számlák ki vannak fizetve, minden rendben van, csak éppen a számla értékét az óra értékével nem párosították össze, és így kerültek ebbe a nehéz helyzetbe. Sajnos azt kell mondanom, hogy nem egyedi eset, sokszor találkozunk ezzel, hogy a mindennapi működésben azt hisszük, hogy "jaj, de jó", aztán az év végi elszámoló számla hoz egy nagy mínuszt. Nem mi fizetjük, a nevükre írták a szerződés megkötésekor, és a szolgáltató felé tartoznak, amit részletfizetésben rendeznek a már megemelt számla mellett. Valószínűleg ez ki fog egyenesedni. Ezért illeszkedik ebbe a struktúrába a mi javaslatunk, hogy a második félévtől kezdjük el a bérleti díj 50 százalékát szedni, jövőre pedig a teljes 200.000 forintot, utána pedig a bérleti díj az inflációval évente növekszik, ahogy ez az eredeti szerződésben is benne van.

Kőnig Zsolt elnök: Átadom a szót dr. Bölcskei-Molnár Antal bizottsági tagnak.

Dr. Bölcskei-Molnár Antal bizottsági tag: Köszönöm a szót. Azt szeretném kérdezni, hogy járt-e már ott valaki, aki látta, hogy hogyan dolgoznak? Van-e valami visszajelzésünk arról, hogy valóban úgy van-e, ahogy polgármester úr elmondta, vagy tulajdonképpen ez egy spontán kérés, és ha lehet, engedjük el a bérleti díjat? Valóban szűkösek a lehetőségeik, vagy egy jól menő vállalkozásról beszélünk, akik most kérnek egy haladékot, és mi meg rábólintunk?

Cserhádi Ferenc polgármester: Nyilván azért kért meg elnök úr engem, hogy ismertessem az előterjesztést, mert én jártam ott, és én tartom velük a kapcsolatot. A Kulturális Bizottság is már megbeszélte ezt az előterjesztést, és elhatározták, hogy lesz egy kihelyezett bizottsági ülés náluk, hogy a bizottság tagjai is közvetlenül megismerkedhessenek a tevékenységükkel. Nem jól menő vállalkozásról van szó, nem is lehet az, hiszen egyesületként, nonprofit szervezetként végzik ezt a tevékenységet. Ugyanakkor úgy képzelik el, hogy a másfél-két fő, aki teljes munkaidejét beleteszi, ebből meg tudjon élni. Magyarul, ez lenne a jövedelmük, nem a profitra mennek elsősorban. Jelenleg még nem tartanak ott, hogy ez másfél embert eltartson a tanfolyamokból származó bevételből, de haladnak. Azt nem tudom pontosan, mert ők sem érzik, de az ambíció erőteljesebb volt, amikor a keresletet előzetesen felmérték és próbálták meghatározni, milyen bevételekre tehetnek szert, illetve a kommunikációjuk is gyengébb. Igazából azt látják, hogy lassan, de biztosan növekednek, és ennek a lassú, de biztos növekedésnek a legbiztosabb módszere a szájhagyomány útján való terjedés. Hirdetnek a Facebookon, megjelennek a helyi újságban, és kínálják a különböző tanfolyami lehetőségeket. Nyáron például gyermektábort is szerveztek több turnusban. Tulajdonképpen a mai hirdetések önmagukban nem hoznak annyi eredményt, mint a szájhagyomány. Ha valaki ott volt, jól érezte magát, és ajánlja másoknak, az működik. Náluk nem csak a gyermekek, hanem a felnőttek is a célcsoport. Vannak olyan kurzusok, amiket kifejezetten felnőtteknek hirdetnek, tehát végül is széles a paletta. Szeretnének ezzel reggeltől estig foglalkozni, de majd meglátjuk, hova lyukad ki. Szerintem ez az esztendő ezt mindenképpen meg fogja válaszolni.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Átadom a szót Kukucska Zoltán bizottsági tagnak.

Kukucska Zoltán bizottsági tag: Köszönöm. A család több tagját is ismerem más oldalról, nem a művészeti tevékenységük felől, és azt gondolom, hogy tisztességes szándékkal szeretnének ott tisztességes munkát végezni. Ha így tudjuk őket támogatni, akkor adjunk nekik még egy esélyt, ez lenne az én gondolatom.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Két határozati javaslatunk van. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az I. határozati javaslatot, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az

előterjesztés I. határozati javaslatát és meghozta az alábbi határozatot:

8/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a VALK Egyesület szakmai és beruházási beszámolója, kérelme székhely-bejegyzéshez és bérleti díjmentességhez című előterjesztés I. határozati javaslatát elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Aki elfogadja az II. határozati javaslatot, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztés II. határozati javaslatát és meghozta az alábbi határozatot:

9/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a VALK Egyesület szakmai és beruházási beszámolója, kérelme székhely-bejegyzéshez és bérleti díjmentességhez című előterjesztés II. határozati javaslatát elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

9. napirendi pont: Ingatlanértékesítési árak meghatározása 2026. évre

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Megkérem Cserhádi Ferenc polgármestert, hogy ismertesse velünk az előterjesztést.

Cserhádi Ferenc polgármester: Köszönöm szépen. Előrevetítem, hogy nem vagyok benne teljesen biztos, hogy ez az előterjesztés így fog tudni menni szerdán a testület elé. Tehát kifejezetten az a célom és szándékom, és ezt kérem elnök úrtól is, hogy adott esetben vitatkozzunk ezen, a különböző irányokból jövő ingatlanértékesítési, -vásárlási, ingatlanpiaci tapasztalatainkat tegyük össze. Ezt próbáltuk főépítész úrral és Viktóriával nagyjából tető alá hozni, de nehéz a kérdéskör. Egyrészt azért, mert ha azt látjuk, hogy egy-egy ingatlanértékesítési pályázatunk hogyan mozog, és milyen a kereslet, akkor azt látjuk, hogy annyira nem erős. Társasházakat nem hirdettünk Vt övezetben, és nem is akarunk Vt övezetet hirdetni. Ott biztosan lenne kereslet, és egyébként azt érzem, hogy még az 50.000 forint is alacsony. Voltak főépítész úrral olyan tárgyalásaink a múlt héten, ahol ettől magasabb, privát körben forgó négyzetméterárakat hallottunk, olyan forrásból, akinek hiszünk, és nem nagyot mondott, de egyébként nagy számot mondott, amely megközelíti a bruttó 80.000 forintos négyzetméterárat. Ez az egyik pont, ahol ugyan változtatási javaslatot nem tettünk, de a múlt héten érték minket ilyen hatások. Arról sem szabad elfeledkeznünk, hogy a Vt övezetben vannak olyan ingatlanterületeink, amelyek nem lakóingatlanok létesítésére szolgálnak, hanem például intézményi beruházások megvalósítására. Ebben is látunk mozgást, elsősorban magánoktatási intézmények, illetve magánszociális intézmények létesítésének lehetőségei köröznak itt. Így azt gondolom, hogy érdemes beszélni és vitatkozni az 50.000 forintról, mint összegről ebben a tekintetben. Aztán az Lk- és az Lfk övezetben ez a 30.000 forint szintén az az összeg, amiért talán elmegy

elmennek az a néhány darab telkünk. Itt sem volt változtatási javaslat. Ahol viszont változtatási javaslat volt, az a Gksz és Gip, vagyis a kereskedelmi-szolgáltató és az ipari övezet. Itt eddig 20.000 forintot állapítottunk meg 5.000 négyzetméterig, ezt emelnénk 25.000 forintra. Ez az emelés több mint 20 százalékos, nevezetesen 25 százalékos. Önmagában az 5.000 forint nem tűnik nagy összegnek, de ha százalékosan vetitem, akkor azért nem kicsi. Ha ehhez hozzáesszük a hivatalos infláció 4 százalék körüli mértékét, akkor ez együtt már jelentős. Tehát van egy 25.000 forintos kiindulási alap, és akkor a d.) pontban jön Horváth Ernő tavalyi javaslata, amire talán mindannyian emlékszünk, és Ernőnek ígértük, hogy ezt kidolgozzuk, és teszünk erre vonatkozóan egy javaslatot. Ez van most itt előttünk. Őszinte leszek, matematikust nem kell hozzá felvenni, de az biztos, hogy minden egyes teleknél ez egy komoly végigszámolási feladatot jelent. Itt 5.000 négyzetméterenként megy a sávok telekár-megállapítás egészen 30.000 négyzetméterig, illetve az afölötti terület nagyságig. Ha megnézik, akkor a 25.000 forint az első 5.000 négyzetméter fix ára, bármilyen nagyságú is a telek. Az 5.000 és 10.000 négyzetméter közötti telekrész ára 24.000 forint, a 10.000 és 15.000 között 23.000 forint, a 15.000 és 20.000 között 22.000 forint, a 20.000 és 25.000 között 21.000 forint, és 25.000 négyzetméter fölött, itt már nem tudom, van-e olyan telek, de egyébként van, ott 20.000 forint lenne a négyzetméterár. Ezt, ha bonyolult is, de egyébként igazságos rendszernek ítélem. A kérdés itt is inkább az, hogy ezek az 5.000 négyzetméteres törések jók-e, illetve, hogy a 25.000 forint, mint kiindulási alap jó összeg-e. Tehát ilyen kérdések merülnek fel bennem és bennünk. Az a kérésem, hogy erről vitatkozzunk, beszéljünk, és ugyanezt fogom kérni a Pénzügyi Bizottságtól is. Ha mindkét bizottságban van kompromisszum, és alapvetően meg tudunk állapodni az előterjesztés körül, akkor beviszem a testület elé. Ha nem, akkor a februári ülésre hoznám vissza egy, már tisztázott előterjesztésben. Köszönöm szépen.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. A saját véleményemet hadd mondjam el. Az a.) pont tipikusan lakossági négyzetméterárakat érint, ez egy közérthető dolog. Nagyon kevés lakossági ingatlant, telket értékesítünk, és azt is tudni kell, hogy a lakosság nem áfavisszaigénylő pozícióban van, tehát a 30.000 forint plusz áfát kell kifizetni. Egy 800 négyzetméteres területnél ez nagyjából 30 millió forint körüli telekár, és erre kell építkezni. Azt gondolom, hogy ezen nem emelnék, ez ennyi volt, ennyi is maradna. A következő terület, amiről beszéltünk, számomra teljesen elfogadható. Szerintem a b.) pontnál az 50.000 forintról 80.000 forintra történő emelés, a gondolatunk, egy teljesen elfogadható emelés. A mostani négyzetméterárak mellett, és tekintettel arra, hogy ezek a területek szolgáltató és kereskedelmi célra kerülnek beépítésre, tudjuk, hogy ezekből a cégek később hasznot termelnek. Tehát maga a 80.000 forint nem gondolom, hogy elrettentő összeg.

Cserháti Ferenc polgármester: Bruttó 80.000 forint?

Kőnig Zsolt elnök: Igen, ez bruttó. Bocsánat, pontosítok, 50.000 forintról 80.000 forint plusz áfára emelnénk, de tudjuk, hogy céges vásárlás esetében az áfával mi történik, tehát ez végső soron nettó összegként értelmezendő. Azt gondolom ugyanakkor, hogy mindig minden egyes esetet egyedileg kell értelmezni. Amikor az Ernő pontjára, a d.) pontra rátérünk, és erre a mátrixra, amit felvázolt, szerintem ez egy nagyon jó alapvető kiindulás. Viszont azt is tudjuk, hogy minden terület, minden telek más. Jelenleg azt a három területet, amit pályázatra fogunk kiírni, már ezen szabályzat alapján fogjuk meghirdetni. Azt hadd mondjam el, hogy mi eldöntöttük, és ez választási ígéretünk is volt, amit tartunk, hogy nem kívánunk társasházépítésre telket eladni. Ez nem volt célunk, és nem is kívánjuk. Az önkormányzati tulajdonú területekről ilyen célra nem fogunk tárgyalni senkivel. A lakosság számára sem nagyon tudunk telkeket kiírni, mert egyszerűen nincs sok. Ami megmaradt, az az e.) és az f.) pont, ott nagy változtatás nem történik. Azt gondolom, polgármester úr, hogy az alapvető gondolat számomra elfogadható, ezzel együtt tudok élni, és szerintem ez egy működőképes dolog. Ha ti is elmondjátok a véleményeteket, és kialakul egy konszenzus, akkor megköszönjük, és hozunk egy döntést.

Cserháti Ferenc polgármester: Bocsáss meg, akkor az az álláspontod, hogy a d.) pontban az Ernő-féle mátrix legyen?

Kőnig Zsolt elnök: Így van.

Cserháti Ferenc polgármester: Akkor ez a része kihúz.

Kőnig Zsolt elnök: Igen, azt gondolom, hogy kihúzhatjuk.

Kőnig Zsolt elnök: Viktória, akkor ez az egyik alternatíva, és ez a másik?

Tóth Viktória bizottsági referens: Így van.

Kőnig Zsolt elnök: Az egyedi árazás, vagy az Ernő-féle lehetőség megvan, és ha komoly érdeklődő van, akkor egyedileg tárgyaljunk róla. Átadom a szót Varga László bizottsági tagnak.

Varga László bizottsági tag: Köszönöm szépen a szót. A b.) ponthoz kapcsolódóan azt szeretném megkérdezni, hogy nincs arra lehetőség, hogy a veresegyházi terület egységeken belül különbséget tegyünk? Ha jól értettem, a b.) ponthoz kapcsolódóan, akkor összefüggően három területről beszélünk, ahol szóba jöhetnek területeladások. Ezeket nem lenne érdemes megkülönböztetni, vagy köt minket a kezünk a területi besorolás miatt, tehát ha Gksz övezetbe tartozik, azt csak egységesen lehet kezelni? Van erre egyáltalán lehetőség?

Jovanović Dragutin főépítész: Nem köt bennünket semmi, de úgy gondolom, hogy annyira nem kellene szétszabdalnunk övezetekre vagy térségekre.

Kőnig Zsolt elnök: Elfogadva Ernő mátrixát egy egyedi díjszabással kiegészítve, tehát a lehetőséget megspékelve, akkor amit most Laci mond, azt is bele írhatjuk. Így tényleg van egy konkrétum a vevő számára, de van lehetőség arra is, hogy tárgyaljunk, ha esetleg egy olyan terület kerül elő, ami nagyon értékes, vagy egy olyan területet nem kívánunk engedni, vagy egy olyan területet hozunk, amit örülünk, ha valaki megvásárol. Ezt hogyan tudnánk úgy megfogalmazni? Jegyzőasszony is itt ül körünkben, ha esetleg van ötlete, azt be tudjuk illeszteni.

Kukucska Zoltán bizottsági tag: Egyébként a pályázat ezt megmondja, mert felfele sok van.

Kőnig Zsolt elnök: De lefele nincs. Polgármester úrnak van javaslata, parancsolj.

Cserháti Ferenc polgármester: Javaslatom nincs, inkább kérdésem lenne. Egyrészt úgy gondolom, hogy Ernő javaslata – amelyet támogatok – és a jelenlegi javaslat a Gksz és a Gip övezetekre vonatkozik, továbbá az Lke és az Lf besorolások kikerültek a javaslatból. Ott meghatároztuk a 30.000 forintot, vagy helyben hagytuk, ami bruttó 38.100 forint, így az a.) pontot kipipáltuk. Ebben az értelemben a d.) pontot is kipipáltuk, és talán a c.) pontot is, mert ha a c.) pontban a 25.000 forintot helyben hagyjuk, és abból indulunk ki a d.) pontnál, az Ernő mechanizmusa alapján, akkor tulajdonképpen a c.) és a d.) pont is ki van pipálva. Azonban, amit elnök úr mondott, a tárgyalási mozgástér kapcsán, azt nem teszi lehetővé ez a határozat, mivel a pályázati kiírást eszerint kell kiírni, mert így jönnek a négyzetméterárak. Maximum, ha verseny van, akkor az ár felfelé emelkedhet, de lefelé nem vagyunk rugalmasak, mert a lefelé való ár rugalmasságot adja meg az Ernő-féle képlet. Tehát minél nagyobb a telek, annál kisebb lesz az össz

négyszetméterár, ami szerintem méltányolható.

Kőnig Zsolt elnök: Annál is inkább, mert az adóvonzata egyenes arányban növekszik.

Cserháti Ferenc polgármester: Igen. Nekem a b.) pont a kérdéses, mert ha az 50.000 forintot 60 százalékkal megemeljük, abból lesz 80.000 forint, ami elég izmos emelés, és még akkor is foglalkozni kell vele, ha a Vt övezetet nem akarjuk értékesíteni, mert itt van a Vi övezet, amely intézményi kialakítású telek. Ennek értékesítése senkinek nem jelenthet problémát, hiszen, ha az intézményrendszer magánintézményekkel bővül, az a város hasznára válik. Nem növeli a lakónépességet, de gazdagítja a város szolgáltatásait, ezért nagyon erős a 80.000 forint, az bruttóként 101.600 forint.

Kőnig Zsolt elnök: Ebben az esetben az áfa visszaigényelhető.

Cserháti Ferenc polgármester: Rendben, de itt fontolnám meg, hogy a b.) pontban ugyanezt a mechanizmust alkalmazzuk, amit a Gksz és a Gip övezetekben betettünk Ernő javaslatára, csak ne 25.000-ről induljon, hanem 80.000 forintról. Karcsihoz lenne egy kérdésem, hogy van-e a Vi övezetben minimális telekterület meghatározás? Ha igen, akkor onnan kellene indulni, hogy a minimális telekméretig 80.000 forint plusz áfa legyen, és a minimális telekmérettől lehetne hasonló mechanizmust kidolgozni, belevéve az egyediséget és az árkönnyítést, ami mindenki számára egyértelmű és alkalmazandó.

Kőnig Zsolt elnök: Igen, mert jelenleg erre nincs tárgyalási alap, tehát az ár csak felfelé mozoghat. A c.) pontot tekintve eddig 20.000 forint volt négyszetméterenként plusz áfa, amit most 25.000 forintra emelünk. Emiatt eddig nem volt nagy érdeklődés az ingatlanok megvásárlására, hiszen ez jelentős beruházást igényel, és utána adóvonzattal, illetve fenntartási költségekkel is számolni kell.

Jovanović Dragutin főépítész: Abszolút egyetértek polgármester úr gondolkodásával, én ezt támogatom. Meg fogom nézni azokat a minimálisan kialakítandó telekméreteket, amelyek a különböző Vt övezetekbe vagy intézményi övezetekbe tartoznak. Úgy gondolom, hogy a 80.000 forint plusz áfa lehet egy tárgyalási alap, de lehet, hogy realitásabb a 70.000 forint, vagy más összeg, erről érdemes lenne konstruktív vitát folytatni.

Kőnig Zsolt elnök: Szerintem ezért van az, hogy minden egyes ügylet egyedi gondolkodást is igényel, tehát nem tudunk mindenre sablont húzni. Az alap legyen egységes, de az egyediséget mindenképpen figyelembe kell venni.

Jovanović Dragutin főépítész: Holnapra megnézem a négyszetméreteket, és átbeszéljük, hogy a 80.000 forint realis-e, vagy inkább a 70.000 forint lenne a megfelelő.

Kőnig Zsolt elnök: A 80.000 forint jó kiindulási alapnak, és a b.) valamint a d.) pontba vegyük bele ezt a pontot. Így szerintem megfelelő mozgásteret adunk. Amit Ernő kitalált és leírt, az egy értelmezhető kalkuláció, és ennek alapján tudunk tovább gondolkodni.

Cserháti Ferenc polgármester: Akkor egyetért a bizottság azzal, hogy ezt az Ernő-féle mechanizmust a 80.000 forinthez kapcsoljuk?

Kőnig Zsolt elnök: Átadom a szót Horváth Ernő bizottsági tagnak.

Horváth Ernő bizottsági tag: Köszönöm a szót. Csak azt szeretném mondani, hogy amit én megadtam, az

egy elv. A kiindulási számokat és a négyzetmétereket kedvünk szerint módosíthatjuk, vehetjük kisebbre is, az engedményt pedig növelhetjük, például 1500 forinttal négyzetméterenként, ha ez realisabb a telekértékesítés lehetőségei szempontjából. Viszont messzemenően nem értek egyet azzal, hogy B/1 vagy B/2 jelzéssel különítsük el, mert ez mindig hordozhatja azt a lehetőséget, hogy valakinek „haver, sógor, koma” alapon történjen az egyedi elbírálás.

Kőnig Zsolt elnök: Azt gondolom, hogy ez egy kicsit sértő.

Horváth Ernő bizottsági tag: Tudom, nem is sértésnek szántam, csak erre máshol vannak példák. Mondjuk itt biztos nincs, csak azért mondom, hogy ne is legyen.

Kőnig Zsolt elnök: Nemadtunk el ilyen területet. Ha megnézzük, akkor elméletileg két ingatlan eladásáról készült szerzés listaáron és egy licitáló volt. Azt javasolom, hogy érdemes lenne létrehozni egy háromtagú bizottságot, ami ezt tudja bírálni. Önmagunkat folyamatosan lábon rúghatjuk, de ha nem hozunk létre egy ilyet, akkor nincs mozgástér.

Horváth Ernő bizottsági tag: Rá vagyunk kényszerülve a telekeladásra? Ha igen, akkor csökkentenünk kell az árakat, ha nincs nyomás, akkor ráérünk, és lehet, hogy később el tudjuk adni ugyanazt a telket drágábban. Ez is egy eldöntendő kérdés.

Kőnig Zsolt elnök: Abban az esetben, ha például jön egy olyan szolgáltató Veresegyházra, akit örömmel, tárt karokkal fogadnánk, és tudunk neki területet adni, nincs nyomás, de így nem tudunk vele tárgyalni, és lehetséges, hogy pont egy olyan szolgáltató jönne, akit nagyon szeretnénk idecsábítani. Ugyanez érvényes az iparterületekre is. Úgy gondolom, hogy a bizottsághoz kell kerülnön minden telekeladás, hogy azt megtárgyaljuk, megvitassuk, és szükség esetén nemet mondassunk. De fontos, hogy benne legyen az alapelv, semmilyen „haver” vagy „bárki jöhet” megközelítés ne érvényesüljön. Én nem is adnám a nevemet ilyen gondolathoz. Átadom a szót Cserháti Ferenc polgármesternek.

Cserháti Ferenc polgármester: Azt szeretném javasolni a bizottságnak, hogy az itt elhangzottak alapján dolgozzuk át egy kicsit az előterjesztést. Karcsira és Viktóriára nézve azt javasolom, hogy a bizottság döntsön arról, hogy megtárgyalja, és kérje az itt elhangzott módosító javaslatok átvezetését a következő ülésre. Nyilván ezeket holnap el tudjuk mondani a Pénzügyi Bizottságnak is, hogy lássák, hogyan gondolkodott a Tulajdonosi Bizottság, és a következő testületi ülésen szavazhatjuk meg az árakat. Szerintem így a javaslat vállalható és megfogható azzal, hogy a Vi és Vt kategóriába is bevezetjük az Ernő-féle mechanizmust. Ami a négyzetméterárakat és kategóriákat illeti, látnunk kell, hogy a piac hogyan reagál erre az árképzési mechanizmusra. Ezt szerintem az első félévben látni fogjuk. Most is vannak kiírandó pályázatok, ezért kérem a bizottságot, hogy fontolja meg, hogy kiírjuk-e most ezeket a pályázatokat a tavalyi ár és mechanizmus szerint, vagy várjunk, és februárban hozzuk vissza újra a testület elé. A Viczián utcára vonatkozóan nincs változás. Az ipari telkek esetében az Ernő-féle mechanizmus nem érvényes, ott a 20.000 forintot 25.000-re emeljük, így ez is rendezetten van. Kérem, hogy fontolják meg ezeket, és én úgy fogok cselekedni, ahogy a bizottság kéri. Most viszont el kell mennem, mert a gödöllői rendőrkapitány itt van nálam, de kérem, hogy a bizottság döntését csatornázzátok vissza felém, és annak megfelelően haladunk tovább a testületnél. Köszönöm szépen.

Kőnig Zsolt elnök: Köszönöm szépen. Kérem a bizottságot, hogy szavazunk róla. A szavazás arról fog szólni, hogy a b.) pontot 50.000 forintról 80.000 forintra emeljük, és belevonjuk az Ernő-féle mátrixot, és ahogy beszéltük, kérem, hogy ezt dolgozzátok ki. Továbbá a b.) és a d.) pontban is szeretném kérni, hogy vegyünk bele ezt, hogy az árképzést nyomon tudjuk követni, és azt is rögzíthetjük, hogy a bizottsághoz kerül majd,

akik megvitatják, hogy az árat jónak vagy rossznak tartják. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja a módosított határozati javaslatot, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta a módosított előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

10/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága az Ingatlanértékesítési árak meghatározása 2026. évre című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

**10. napirendi pont: Veresegyház 9645/94 és 9645/106 hrsz-ú ipari ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázat ismételt kiírása
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök**

Kőnig Zsolt elnök: A kiküldött meghívó 13. napirendi pontját a 9. napirendi pont tárgyalásával egyidejűleg megtárgyaltuk, ezért a meghívóban szereplő 10. napirendi pont sorrendjét felcseréljük. Itt arról kell szavaznunk, hogy a testület elé bemenjen-e most javaslat az iparterületek kiírására. Jelenleg a tavalyi árképzés alapján 20.000 forint plusz áfa az összeg. Ha ezt nem vesszük figyelembe, akkor így menne be a javaslat a testület elé, tehát szavaznunk kell arról, hogy írjuk-e ki most a pályázatot 20.000 forint plusz áfa összegért, vagy várjunk meg, hogy a 25.000 forint plusz áfa szerepelejen a pályázati kiírásban. Eddig nagyon kevés érdeklődő volt, csak egyet szerződtettünk le. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki úgy gondolja, hogy írjuk ki a pályázatot 20.000 forint plusz áfa összegért, szavazzon igennel.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 0 igen, 5 nem, 0 tartózkodó szavazattal elutasította az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

11/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága Veresegyház 9645/94 és 9645/106 hrsz-ú ipari ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázat ismételt kiírása című előterjesztést elutasította és nem javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

**11. napirendi pont: Veresegyház 1103/6 hrsz-ú (természetben: Mester utca Raktár utca sarok) ingatlanon telki szolgalmi jog alapítása a Veresegyház és Környéke Szennyvízközmű Társulás javára
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök**

Kőnig Zsolt elnök: Gondolom mindenki megkapta az anyagot és el is olvasta. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 4 igen, 0 nem, 1 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

12/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Veresegyház 1103/6 hrsz-ú (természetben: Mester utca Raktár utca sarok) ingatlanon telki szolgalmi jog alapítása a Veresegyház és Környéke Szennyvízközmű Társulás javára című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

12. napirendi pont: Veresegyház belterület 5915/2 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Viczián utca 30.) ingatlan értékesítése pályázat útján
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Itt a jól ismert Viczián utca 30. szám alatt található ingatlanról van szó, amely már kétszer meg volt pályáztatva, de még nem sikerült értékesíteni. Most ismét megpróbáljuk, hátha lesz rá jelentkező. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

13/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Veresegyház belterület 5915/2 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Viczián utca 30.) ingatlan értékesítése pályázat útján című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

13. napirendi pont: Veresegyház zártkert 6237 hrsz-ú (természetben: Tárkony u. 17.) ingatlan belterületbe csatolásának támogatása tulajdonosok kérése alapján
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

Kőnig Zsolt elnök: Ez szoros összefüggésben áll az előző napirendi ponttal. Ezt eddig mindenkinek biztosítottuk, ezért nem gondolom, hogy bárkinek el kellene utasítani. Ez a lépcsőfokok második része, ha jól gondolom. Ott az elsőnél tartanak, itt pedig már a másodiknál. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

14/2026.(I.26.) TVB határozat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Veresegyház zártkert 6237 hrsz-ú (természetben: Tárkony u. 17.) ingatlan belterületbe csatolásának támogatása tulajdonosok kérése alapján című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

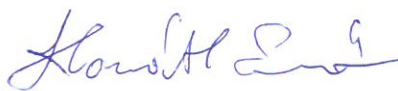
14. napirendi pont: Egyebek

Kőnig Zsolt elnök: Van-e kérdés, hozzászólás? Ha nincs, akkor köszönöm szépen mindenki jelenlétét, munkáját, hozzászólását.

Kőnig Zsolt elnök több napirendi pont nem lévén 16 óra 17 perckor bezárja az ülést.

Kmf.


Kőnig Zsolt
elnök


Horváth Ernő
jegyzőkönyv-hitelesítő

