



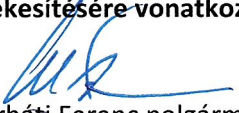
Veresegyház Város Önkormányzata

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 2026. február 25-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház 9645/94 és 9645/106 hrsz-ú ipari ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázat ismételt kiírása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens

Szakmai egyeztetés: 
Jovanović Dragutin főépítész

Az előterjesztés az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) 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 1/1 tulajdonát képezik az alábbi veresegyházi, ipari gazdasági építési övezetben (Gip-4) lévő, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlanok:

hrsz	telekterület m ²	természetbeni cím:	övezeti besorolás	irányadó minimum ár + 27% Áfa
9645/94	3.935	Vadvirág u. 3.	Gip-4	98.375.000,-Ft + Áfa
9645/106	3.266	Vadvirág u. 21.	Gip-4	81.650.000,-Ft + Áfa

Tájékoztatom a képviselőket, hogy a 9645/101 és 9645/102 hrsz-ú ingatlanokra megvásárlására érkezett be érvényes ajánlat, ezért azok értékesítéséről a Képviselő-testület 2026. január 14-i rendkívüli ülésén döntött.

E két ingatlan vonatkozásában javaslom az ingatlanértékesítési pályázat ismételt kiírását a 305/2024. (XI.27) Kt. határozat c.) pontjában foglaltak szerint 25.000,-Ft + Áfa/m² irányadó minimum áron. A pályázatot sikertelenség esetén 2 hetes turnusban, 2026.05.15-ig újra hirdetve javaslom megismételni. A nyertes pályázó részéről a teljes vételár teljesítését illetően legkésőbb 2026.12.31.-ig, maximum három részletben történő fizetést javaslom támogatni.

A 2 telek irányadó minimum ára összesen 180.025.000,-Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 228.631.750,-Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az érintett, Veresegyház 9645/94 és 9645/106 hrsz-ú ipari ingatlanok értékesítésére az ismételt pályázati kiírást hagyja jóvá.

Melléklet:

- tulajdoni lapok
- térkép részletek
- pályázati kiírás és adatlap

Veresegyház, 2026. február 12.


Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.


Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:


Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Határozati javaslat I.:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendelet szerint — az előterjesztés mellékletében meghatározott pályázati felhívás alapján — nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a Veresegyház belterület 9645/94 hrsz-ú ingatlant. Irányadó minimum ár: 98.375.000,-Ft + 27% Áfa.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján jelentesse meg.
3. A Képviselő-testület a pályázati eljárás nyertesét és a szerződéskötés biztosításának lehetőségét az értékelő bizottság javaslatának figyelembevételével állapítja meg.
A pályázatot értékelő bizottság a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjaiból áll: Kőnig Zsolt, Varga László és Kukucska Zoltán.

Határidő: 2026.05.15.

Felelős: polgármester

Határozati javaslat II.:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendelet szerint — az előterjesztés mellékletében meghatározott pályázati felhívás alapján — nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a Veresegyház belterület 9645/106 hrsz-ú ingatlant. Irányadó minimum ár: 81.650.000,-Ft + 27% Áfa.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján jelentesse meg.
3. A Képviselő-testület a pályázati eljárás nyertesét és a szerződéskötés biztosításának lehetőségét az értékelő bizottság javaslatának figyelembevételével állapítja meg.
A pályázatot értékelő bizottság a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjaiból áll: Kőnig Zsolt, Varga László és Kukucska Zoltán.

Határidő: 2026.05.15.

Felelős: polgármester



2112 VERESÉGYHÁZ, VADVIRÁG UTCA 3.
Veresegyház, Belterület, 9645/94

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55453/2/2019.09.04				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	3935	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55453/2/2019.09.04				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: részaránykivitel, 33241/1994.02.15 Eredeti határozat: 69168-3/2008.11.12 Név: VERESÉGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2112 VERESÉGYHÁZ, Fő út 35.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55453/2/2019.09.04				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekalakítás: keletkezett a 9645/4 helyrajzi számú ingatlan megosztásából				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2112 VERESÉGYHÁZ, VADVIRÁG UTCA 21.
Veresegyház, Belterület, 9645/106

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 227981/2020.02.25				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	3266	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 227981/2020.02.25
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: részaránykivitel, 33241/1994.02.15 Név: VERESÉGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2112 VERESÉGYHÁZ, Fő út 35.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 227981/2020.02.25
	Önálló szöveges bejegyzés
	Telekalakítás: keletkezett a 9645/95 helyrajzi számú ingatlan megosztásából

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.13 16:54:03

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ belterület 9645/94

Megrendelés szám: 7/691/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 49471140002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.13 17:14:24

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ belterület 9645/106

Megrendelés szám: 7/693/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 49471530002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Veresegyház belterület 9645/94 és 9645/106 hrsz-ú ipari ingatlanok értékesítése

1. Kiíró megnevezése, székhelye

Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35.

2. Kapcsolattartó

Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens
Telefon: 06-28/588-651 vagy 06-205068850
E-mail cím: toth.viktoria@veresegyhaz.hu

3. A pályázat jellege:

A 13/2008 (IV.30.) számú rendelet alapján vagyonértékesítésre kiírt nyilvános pályázat.

4. A pályázat célja

A pályázat célja az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Veresegyházi ipari gazdasági építési övezetben (Gip-4) lévő, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlanok értékesítése a pályázatban foglalt feltételekkel.

5. A pályázat tárgyát képező Veresegyházi ingatlanok adatai:

hrsz	telekterület m ²	természetbeni cím:	övezeti besorolás	írányadó minimum ár + 27% Áfa
9645/94	3.935	Vadvirág u. 3.	Gip-4	98.375.000,-Ft + Áfa
9645/106	3.266	Vadvirág u. 21	Gip-4	81.650.000,-Ft + Áfa

A tel(k)ek közműellátása az utcában a meglévő elosztó hálózatról részben biztosított. A pályázat tárgyát képező ingatlan(ok) közművekkel való ellátása a leendő nyertes pályázó/vevő feladata és költsége lesz. A pályázat tárgyát képező tel(k)ek személyes megtekintése minden pályázó számára biztosított előre egyeztetett időpontban.

6. Vételár:

Pályázó az ajánlatát az alábbi, irányadó minimum árat tartalmazó táblázat figyelembevételével tegye meg. A minimum ár feletti árajánlat kizárólag az alábbi táblázatban megadott licitlépcső betartásával fogadható el. A legmagasabb ajánlott vételár előnyt jelent a bírálat során. Négyzetméterár: 25.000,-Ft/m² + Áfa

hrsz	telekterület/m ²	Minimum vételár + 27% Áfa	licitlépcső + 27% Áfa
9645/94	3.935	98.375.000,-Ft + Áfa	500.000 Ft + Áfa
9645/106	3.266	81.650.000,-Ft + Áfa	500.000 Ft + Áfa

Adásvételi szerződés megkötését követően a teljes vételár kifizetése megtörténik legkésőbb 2026.12.31-ig, maximum 3 részletben.

7. A benyújtandó pályázat kötelező tartalmi elemei

Az ingatlan adásvételi szerződésben kizárólag azon személy jelölhető meg szerződő félnek, aki a pályázatban, mint ajánlattevő pályázó, megjelölésre került.

Pályázó kizárólag saját nevében nyújthat be pályázatot, a pályázatban szereplő telekre.

Pályázó nem lehet bejegyzés alatti, felszámolás alatti, végelszámolás alatti és csődeljárás alatti vállalkozás.

Pályázó pályázatát az erre a célra szolgáló pályázati adatlapon nyújthatja be.
Pályázó a pályázathoz mellékeljen 30 napnál nem régebbi cégkivonatot és aláírási címpéldányt.

8. A pályázat értékelési szempontjai

A Kiíró az ajánlatok bírálati szempontjaként az összességében előnyösebb ajánlatot határozza meg. Az ajánlott vételár összege meghatározó a bírálat során. Bírálat és értékelő táblázat kitöltése kizárólag az érvényes pályázatok esetében történhet meg.

9. Bírálati szempontok (maximális pontszám: 100):

Az alábbi értékelő tábla alapján történik a pályázatok kiértékelése.

Értékelési szempont	Elért pontszám	Maximálisan adható pontszám
ajánlott vételár összege		60
ajánlott kifizetési ütemezés összege		20
ajánlott kifizetési ütemezés dátuma		20
Összesen		100

10. Ajánlati kötöttség

A Pályázó a 2026. március 13-i eredményhirdetést követően, **legkésőbb 2026. április 30.** napjáig adásvételi szerződést köt, melyben a pályázatában foglalt legkésőbbi fizetési kötelezettséget köteles vállalni, amennyiben ajánlata nyer.

Az eladó Önkormányzat sem a vételár mértékét, sem annak fizetési ütemezését nem kívánja módosítani a Pályázó olyan indokú megkeresésére, miszerint a Pályázónak nincs meg a vételárhoz szükséges megfelelő önereje.

Amennyiben a Pályázó az adásvételi szerződés megkötése után jelzi, hogy a szerződés teljesítésére pénzügyi okból nem képes, köteles az eladó Önkormányzatnak 5 millió forint megíúsulási kötbért fizetni. A vételár 10%-át kitevő foglaló összege nem csökkenti a megíúsulási kötbér összegét.

11. A pályázati ajánlatok beadásának helye, módja és ideje

A pályázat beadható: **2026. február 26-tól 2026. március 12. 16.00 óráig**

A beadás helye: Veresegyházi Polgármesteri Hivatal 2112 Veresegyház, Fő út 35. II. em. titkárság.

A pályázatot kizárólag személyesen lehet benyújtani, zárt és sértetlen borítékban. A borítékra az alábbi szöveget kell ráírni „**Veresegyház belterület 9645/94 és 9645/106 hrsz-ú ingatlanok értékesítése,**„.

A borítékon kerüljön megjelölésre, hogy mely hrsz-re tesz ajánlatot a pályázó, hrsz megjelöléssel.

Több telekre tett ajánlat esetén telkenként külön zárt borítékban kérjük beadni a pályázatot, a fent megadott szabályokkal.

12. A pályázónak az ingatlan megvásárlása kapcsán vállalt kötelezettségei:

hrsz.	pályázati biztosíték összege
9645/94	1.249.363,-Ft
9645/106	1.036.955,-ft

Pályázati biztosíték utalása: Veresegyház Város Önkormányzata 10402991-49565452-57481179 számú Letéti számlára teljesíthetik legkésőbb **2026. március 12. 16:00 óráig**. A közlemény rovatban az érintett telek hrsz-ét kérjük feltüntetni. A pályázati biztosíték összege a nyertes pályázó esetében beszámításra kerül az adásvétel során az utolsó vételárrészbe, egyéb esetben a Kiíró a 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendelet 6.§ és 8.§ alapján jár el.

A pályázati eljárásban kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki vállalja, hogy az Önkormányzattal szemben bármilyen jogügyletből eredő lejárt tartozását legkésőbb a pályázat benyújtásának határidejéig teljes mértékben kiegyenlíti. Ennek elmaradása esetén a pályázót ki kell zárni a pályázati eljárásból.

Adásvételi szerződés megkötése legkésőbb 2026. április 30-ig. Az adásvételi szerződésben foglalt teljes vételár kifizetése maximum 3 részletben, legkésőbb 2026. december 31. napja lehet.

13. Versenytárgyalás helye és ideje:

Tárgyalás időpontja: 2026. március 13. 09:00 óra, a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal 2112 Veresegyház, Fő út 35. I. em. 112. kistárgyaló termében.

A versenytárgyaláson kizárólag érvényes pályázatot leadó pályázók indulhatnak, ahol a versenytárgyalás célja a licitálás a 6. pontban foglaltak betartása mellett. Minden érvényes pályázatot leadó pályázó élhet a licitálás jogával, amennyiben személyesen megjelenik a versenytárgyaláson Ő vagy meghatalmazottja és igazolta magát.

A versenytárgyaláson licitáló pályázó kizárólag az érvényes pályázati anyag szerinti aláírási jogosult személy, vagy meghatalmazottja lehet. Meghatalmazott részvétele esetén ügyvéd/közjegyző előtt tett nyilatkozat, vagy teljes bizonyító erejű magánokirat a helyszínen történő bemutatása fogadható el.

14. A pályázat elbírálása

A nyertest a versenytárgyalás lezárultát követően azonnal kihirdeti az értékelő bizottság, melyről a nyertes pályázót 2 munkanapon belül a pályázati adatlapon feltüntetett e-mail címen és telefonszámon értesíti.

A pályázat eredményéről a Képviselő-testület a soron következő ülésén döntést hoz.

A pályázat kiírója, a Képviselő testület fenntartja a jogot, hogy a pályázatot az eljárás bármely szakaszában, indoklás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa. A Képviselő-testület fenntartja a jogot, hogy a pályázat(ok) megismerését követően indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa az eljárást.

Veresegyház, 2026. február 25.

Cserhádi Ferenc sk.
polgármester

PÁLYÁZATI ADATLAP Az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Veresegyház belterület 9645/94 és 9645/106 hrsz-ú ipari ingatlanok értékesítése		
1. Pályázó neve/Cégnév (képviselő neve és titulusa):		
2. Lakcíme/Székhelye:		
3. Adóazonosító jele/Adószáma:		
4. Elérhetőségek:	Telefon:	E-mail:
5. Megpályázott ipari telek helyrajzi száma (hrsz):	HRSZ	
6. Pályázó ajánlata a vételár mértéke tekintetében, nettó + 27% Áfa:	megajánlott vételár: (nettó + 27% Áfa)	
7. Ajánlott kifizetési ütemezés összege és dátuma:		

☐ Amennyiben a vételár kifizetése banki hitel igénybevételével történik, kérjük X-el jelölje.

Nyilatkozom, hogy a pályázati felhívásban és részletes pályázati kiírásban leírt valamennyi feltételt megértettem, pályázati feltételeket elfogadom.

Nyilatkozom, hogy az ingatlant mind a valóságban, mind térképen megismertem.

Nyilatkozom, hogy nincs köztartozásom.

☐ Hozzájárulok ahhoz, hogy Veresegyház Város Önkormányzata a telefonszámomat és e-mail címemet a velem való kapcsolattartás céljából kezelje.
(Egyetértés esetén kérjük x-szel jelölni)

Jelen pályázati adatlaphoz csatolt mellékletek:

- Pályázati biztosíték utalásáról szóló igazolás.
- 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- aláírási címpéldány.

Kelt: Veresegyház, 2026.

pályázó/cégszerű aláírása