

JEGYZŐKÖNYV

Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2026. április 20-i rendes, nyílt üléséről

**Készült:**

Veresegyházi Polgármesteri Hivatal 111. számú termében, 2026. április 20-án, hétfőn, 15 óra 10 percre meghirdetett, 15 óra 19 perckor kezdődő Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság rendes, nyílt ülésén.

**Jelen vannak:**

*Bizottsági tagok:* Kőnig Zsolt elnök, Kukucska Zoltán, Varga László

*Állandó meghívottak:* Székelyné Szabó Andrea jegyző, Csécsyné dr. Drótos Edina alpolgármester, Kántor Zsuzsanna aljegyző, Tóth Viktória bizottsági referens, Felber Orsolya jegyzőkönyvvezető, Kapros Károly informatikai és ügyviteli osztályvezető, Szabó László rendszergazda

*További meghívottak:* Csikós István, a Városfejlesztő Kft. ügyvezetője, Déri Barnabás, a MaciZoo Kft. ügyvezetője, Kisák Péter, a Városgazda Kft. ügyvezetője, Dr. Papp Dávid József ügyvéd, valamint a Városgazda Kft. Felügyelőbizottságának elnöke, Medveczki Erzsébet, a Városfejlesztő Kft. főkönyvelője, Kosáriné dr. Tóth Etelka, a Városgazda Kft. jogi előadója

**Kőnig Zsolt** elnök: Tisztelettel és szeretettel köszöntök mindenkit. A 2026. április 20-i Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság ülését megnyitom. Megállapítom, hogy a bizottság 3 fővel határozatképes. Tájékoztatom a bizottság tagjait és a megjelenteket, hogy a bizottsági ülésről kép- és hangfelvétel készül, mely élő adásban megtekinthető, illetve visszanezhető az önkormányzati televízió weboldalán keresztül. A kiküldött meghívó szerint 9 napirendi pont van, a 9. napirendi pont az Egyebek. Kérem a Tulajdonosi Bizottság tagjait, aki a napirendet elfogadja, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal a napirendet elfogadta.

Napirendi pontok:

- 1.) **Beszámoló a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredmény-kimutatásának, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása**  
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 2.) **Beszámoló a Veresegyházi Városgazda Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredmény-kimutatásának, a Könyvvizsgáló, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása**  
Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök
- 3.) **Beszámoló a MaciZoo Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredmény-kimutatásának, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása**

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

**4.) Tájékoztató a termásvíz energetikai és egyéb célú felhasználásának helyzetéről és tapasztalatairól 2025. évben**

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

**5.) Veresegyházi Városgazda Kft. által az iskolai gyermekétkeztetési közfeladat ellátására vonatkozó közszolgáltatási keretszerződés**

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

**6.) Hozzájárulás piaci elárúsító pavilon bérleti szerződés módosításához**

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

**7.) Veresegyház külterület 043/24 hrsz-ú mezőgazdasági területrészlet megvásárlása**

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

**8.) Veresegyház 582 helyrajzi számú (természetben: Fő út 38.) ingatlan művelési ág változása**

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

**9.) Egyebek**

Kőnig Zsolt, a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság elnöke a jegyzőkönyv hitelesítőjének Varga László bizottsági tagot kérte fel, amelyet a bizottság tagjai 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadtak.

**1. napirendi pont: Beszámoló a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredmény-kimutatásának, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása**

Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök

**Kőnig Zsolt** elnök: Megkérem Csikós Istvánt, a Városfejlesztő Kft. ügyvezetőjét, hogy ismertesse az előterjesztést.

**Csikós István** ügyvezető: Köszönöm a szót, elnök úr. A napirendi ponthoz különösebb hozzáfűznivalóm nincs. Az előterjesztéssel és a határozati javaslatban foglaltakkal teljes mértékben egyetértünk. Ahhoz sem hozzátenni, sem kevesebbet nem szeretnénk mondani. A számszaki részben, ha bárkinek kérdése van, akkor szívesen állok rendelkezésre, Medveczki Erzsébet főkönyvelőnk segítségével. Köszönöm szépen.

**Kőnig Zsolt** elnök: Köszönöm szépen. A Felügyelőbizottság elfogadta a beszámolót?

**Csikós István** ügyvezető: Igen, elfogadta.

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

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az

előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

**56/2026.(IV.20.) TVB határozat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Beszámoló a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredménykimutatásának, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

- 2. napirendi pont: Beszámoló a Veresegyházi Városgazda Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredménykimutatásának, a Könyvvizsgáló, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása**  
**Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök**

**Kőnig Zsolt** elnök: Kisák Pétert, a Városgazda Kft. ügyvezetőjét kérdezem, hogy szeretne-e valamit hozzáfűzni a beszámolóhoz.

**Kisák Péter** ügyvezető: Köszönöm szépen, nem szeretnék semmit hozzáfűzni.

**Kőnig Zsolt** elnök: A Városgazda Kft. Felügyelőbizottságának elnökét kérdezem, hogy elfogadták-e a beszámolót.

**Dr. Papp Dávid József**, a Felügyelőbizottság elnöke: Igen, elfogadtuk a beszámolót, és az éves tevékenységünkről szóló jelentésünket is elkészítjük.

**Kőnig Zsolt** elnök: Köszönöm szépen. Van-e kérdés, hozzászólás? Átadom a szót Varga László bizottsági tagnak.

**Varga László** bizottsági tag: Köszönöm szépen. Az lenne a kérdésem, hogy 2025 végén, amikor a december havi plusz juttatásokról szó esett, akkor úgy tűnt, hogy a kft. eredménye ezt nem teszi lehetővé. Ehhez képest most felmerül-e annak a lehetősége, hogy utólagosan a dolgozók megkapják az akkor ki nem fizetett plusz juttatást? Köszönöm.

**Kőnig Zsolt** elnök: Átadom a szót Kisák Péternek, a Városgazda Kft. ügyvezetőjének.

**Kisák Péter** ügyvezető: Köszönöm szépen. Mivel az üzleti tervben juttatás nem szerepel, ehhez mindenképpen tulajdonosi vagy testületi döntés szükséges, de az anyagi forrás rendelkezésre állna. Nagyon szépen köszönöm a felvetést a munkatársaim nevében. Köszönöm.

**Kőnig Zsolt** elnök: Köszönöm szépen. Azt javaslom, hogy vegyük számításba Varga úr felvetését. Péter, kérem, hogy vizsgáljátok meg ezt a kérdést. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az

előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

**57/2026.(IV.20.) TVB határozat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Beszámoló a Veresegyházi Városgazda Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredmény-kimutatásának, a Könyvvizsgáló, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

**3. napirendi pont: Beszámoló a MaciZoo Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredmény-kimutatásának, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása**

**Előterjesztő:** Kőnig Zsolt elnök

**Kőnig Zsolt** elnök: Déri Barnabást, a MaciZoo Kft. ügyvezetőjét kérdezem, hogy szeretne-e valamit hozzáfűzni a beszámolóhoz.

**Déri Barnabás** ügyvezető: Köszönöm szépen. Csak rövid kiegészítést szeretnék hozzáfűzni. Alapvetően mindenki tájékozott az ügyben, de fontos megjegyezni, hogy ez egy töredékév volt a Medveotthon számára, így az idei év nem ad teljesen tiszta képet arról, hogy az intézmény önállóan hogyan képes gazdálkodni. Ennek ellenére úgy gondolom, hogy a reményekhez megfelelő eredményt értünk el, és az eredmény a fejlesztési tartalékba lett helyezve, de ez az adókötelezettségünket nem csökkentette, mert a minimáladót meg kell fizetnünk. Így az adózott eredmény lényegében nem változott attól függetlenül, hogy azt fejlesztési tartalékba helyeztük-e vagy sem. A felügyelőbizottság is elfogadta a beszámolót. Köszönöm.

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

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

**58/2026.(IV.20.) TVB határozat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Beszámoló a MaciZoo Kft. 2025. évi gazdálkodásáról, pénzügyi mérlegének és eredmény-kimutatásának, valamint a Felügyelőbizottság jelentésének megvitatása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

**4. napirendi pont: Tájékoztató a termálvíz energetikai és egyéb célú felhasználásának helyzetéről és tapasztalatairól 2025. évben**

**Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök**

**Kőnig Zsolt** elnök: A Városfejlesztő Kft.-hez került a termálvíz és az ehhez kapcsolódó energetikai hasznosítás, valamint a bevételek optimalizálása. Megkérem Csikós Istvánt, a Városfejlesztő Kft. ügyvezetőjét, hogy ismertesse velünk az előterjesztést.

**Csikós István** ügyvezető: Köszönöm a szót, elnök úr. A termálenergetikai rendszer és a termálfürdővel kapcsolatos tapasztalatainkról azt kell mondjam, hogy kedvezőek. Viszont azt is el kell mondjam, hogy a rendszer állapota az általunk vélelmezettnél rosszabb volt, és igyekeztünk megelőzni azokat a dolgokat, amivel fenn tudjuk tartani a szolgáltatás folyamatosságát. A tavalyi év, ahogy elnök úr is mondta, egy rövidebb, 9 hónapos időszakról szól, amelyről a beszámolót írtam. Emiatt elég nehéz helyzetben voltunk azért, mert fő árbevétel nélkül kaptuk meg az egész rendszer üzemeltetését, és a kezdeteknél sok olyan problémával találkoztunk, amelyek évek óta húzódtak, és igazából nem kerültek megoldásra a korábbi években. Ez azt jelenti, hogy különböző helyekre eltérő áron szolgáltatunk. Őszintén szólva három dolgot örököltünk. A három dolog közül az első az üzemeltető személyzet, akikkel 100 százalékosan elégedettek vagyunk, mert rendkívüli precizitással és hozzáértéssel látják el a munkájukat. A második dolog, amit úgymond megkaptunk, ez maga a rendszer, amelynek állapotára rányomta a bélyegét az, ami Veresegyházon egyébként jellemző, hogy mindent megépítünk, mindent megcsinálunk, és utána a dolgot magára hagyjuk. A rendszeres, tervszerű karbantartások, felújítások elmaradtak, és gyakorlatilag mindig tűzoltással működött a rendszer. A tavalyi évben egyrészt a sürgős problémák kezelésére törekedtünk, másrészt a látható fejlesztési igényeket próbáltuk saját forrásból megvalósítani. Később megkaptuk azt az összeget is, amelyet a Városgazda egy évvel korábban tőkeemelésként kapott a rendszer fejlesztésére, és ezt a forrást fel is használtuk. A harmadik megörökölt rész a szerződésállomány, amely gyakorlatilag 76 darab szerződést takar, és a 76 darab szerződés közül egyik sem volt egyforma olyan értelemben, hogy maga a szöveges része igen, de a háttérben megbúvó akadályok messze meglepőek voltak. Számunkra akkor derült ki, hogy kivel, hogyan, mit kell tárgyalni, amikor már benne voltunk a mélyvízben. Nem szeretnék kiemelni ezek közül egyet sem, és ezért a beszámolóban is óvatosan fogalmaztam a számokkal, illetve a tényekkel, miután nem egységes áron szolgáltatunk, és minden szerződés üzleti titok. Azt gondolom, hogy nem szükséges, hogy a szerződő felek összehasonlítsák egymással a szolgáltatás árait. A fizetési fegyelem kritikán aluli volt. Voltak féléves tartozások meg állandó vita, hogy hány forint a hány forint, és hogy miért is nem fizetnek, de hála a Jó Istennek ezeken túl vagyunk. Igaz, hogy ehhez határozott fellépés kellett, ugyanis közöltem mindenkivel, hogy aki nem fizet, azt lekapcsoljuk a rendszerről. Ez eléggé visszatartó erő volt. Összességében azt kell mondjam, ahogy a beszámoló végén is értékeltem, hogy ez egy nagyon nagy értékű rendszer, mert a város részére nemcsak anyagilag fontos, hogy árbevételt termeljen, hanem a kb. 6000 tonna szén-dioxid, amit nem bocsát ki a város azáltal, hogy ezt a rendszert használja. Persze jelentős bizonytalanságok is vannak, de erről a beszámolóban is írtam. Bár egy energiát termelő rendszerről beszélünk, ugyanakkor jelentős energiafelhasználással is jár. Az egész rendszert elektromos áram működteti, és a költségek kb. a felét az áramdíj teszi ki, míg a másik jelentős részt a munkabérek adják, a kisebb hányadot pedig az anyagköltségek és egyéb kiadások. Kiegészítésként ennyit tudnék elmondani. Ez az év sem úgy indult, ahogy vártuk, ugyanis a termálrendszerrel a fő időszak az első negyedév, és januárban rendkívüli hideg időjárással találkoztunk, amelyről azt gondolnánk, hogy nagy bevételt eredményezett, ehhez képest kisebb árbevételünk volt, mint decemberben, miután a termálrendszernek van egy olyan sajátossága, hogy 0 Celsius-fok alatt nem tudja biztosítani a teljes energiát, így sokan átálltak a gázfűtésre, és ez árbevétel-kiesést okozott nekünk. De reméljük a legjobbakat a jövőben. Amennyiben valakinek van kérdése, szívesen állok rendelkezésre. Köszönöm szépen.

**Kőnig Zsolt** elnök: Köszönöm szépen. Átadom a szót Varga László bizottsági tagnak.

**Varga László** bizottsági tag: Köszönöm szépen. Nekem két kérdésem lenne. Az egyik, hogy lehet-e kezdeni valamit a fogyasztónkénti árkülönbséggel, tehát valamilyen szinten egységes szintre hozni. Feltételezem, hogy ez egyes esetekben áremelést jelentene. Az lenne a kérdés, hogy ez megoldható-e, hiszen bevételnövekedést is jelentene. A másik, hogy van-e lehetőség, leginkább a lakosság irányába, tovább bővíteni a rendszert. Nyilván ez jelentős anyagi beruházást igényelne. A Sportföld utcában lakom, és úgy emlékszem, hogy kb. 15 évvel ezelőtt szó volt arról, hogy a rendszert olyan szinten bővítenék, akkoriban EU-s támogatással, hogy a lakásokba is bevezethető legyen, megfelelő lakossági hozzájárulással. Ez ügyben esetleg van-e lehetősége a kft.-nek a bővítésre? Köszönöm.

**Csikós István** ügyvezető: Köszönöm a kérdést. Mindkét kérdésre olyan választ tudok csak adni, amivel nem sokra mérsz, már bocsáss meg. Az egyik rész az árképzés kérdése, amely nem az én asztalom, mert az önkormányzat által megállapított áron szolgáltatunk, és gyakorlatilag megörökölt árszintek vannak. Most konkrétan nem akarok kitérni összegekre, de van olyan, ahol háromszoros eltérés is van. Biztosan lehet ezen finomítani, meg szerintem kell is, de azt gondolom, hogy túlságosan durván nem tudunk belenyúlni a rendszerbe. A fűtési időszak végén vagyunk, ilyenkor van lehetőség a következő szezonra meghatározni a szolgáltatási díjat, de hogy ez egységessé tehető-e, ezt nem látom kivitelezhetőnek. A másik kérdés a lakossági felhasználás. Veresegyházon igazából 4 személy használja magánszemélyként az energetikai rendszer szolgáltatásait. Először is azoknak lenne lehetőség rácsatlakozni a rendszerre, akik előtt a vezeték elmegy, mert a vezeték kiépítése nagyon drága, nagyságrendileg 100.000 forint folyóméterenként. Egy ikervezetéket kell építeni, illetve az egyiket szigetelni, és ennek igen nagy a beruházási igénye. Akik magánszemélyként csatlakoztak hozzá közel 10 éve, azoknak is 1,5-2 millió forint között volt az az összeg, amit ki kellett fizetni. Ez a rendszer annyival nem olcsóbb, mint a rezsicsökkentett gázenergia ára, azzal igazából nem is versenyképes. Például társasházakat is fűtünk a Kertész utcában, ott azért használják a lakosok a termálenergiát, mert tudják, hogy valamivel többbe kerül, de mégis úgy nyilatkoztak, hogy szeretnék használni, a város levegőjének megóvása miatt. Ha a megtérülési oldalt nézzük, és ameddig a rezsicsökkentett ár fennáll, addig a megtérülés 25-30 év egy beruházásnál, ami nem versenyképes. A következő kérdés a fejlesztés lehetősége. Több alkalommal említést tettem arról, hogy egy svájci alapos beruházásból visszamaradt összegre pályázatot nyújthattunk be, polgármester úrral egyeztetve. Ez nagyon rövid beadási határidővel történt, januárban. Beadtunk egy pályázatot, amelynek műszaki tartalma, hogy bekötnénk a Széchenyi téri Óvodát a rendszerbe, ami több mint egy kilométer vezetéképítést jelentene, illetve bekötnénk még a Zöld Óvodát, valamint a praxisházat is. A Zöld Óvodánál és a praxisháznál a vezeték közel van, a Széchenyi térnél pedig egy kilométeres vezetéket kellene építeni. Emellett felújítanánk a Búcsú téri termáلكutat is, amit egyébként muszáj lenne rendszeresen is, tehát ezt akkor is meg kellene tenni, ha nem nyernénk a pályázaton. A pályázatra többször kaptunk kérdéseket, hiánypótlásokat, ezeket teljesítettük. Az eredeti ígéret szerint március végére győztest kellett volna hirdetni, ez azonban nem történt meg, feltehetően a választások miatti helyzet miatt. A beruházás összértéke 270 millió forint, ebből 70 millió forint saját erő szükséges, amellyel a cégünk rendelkezik, és ezt le is nyilatkoztam a pályázatban. Reméljük, hogy megnyerjük, mert biztattak minket, hogy van rá esély. Ha ez sikerül, akkor a legnagyobb gázfogyasztó intézményünk, a Széchenyi téri Óvoda, termálenergiával lesz fűtve, valamint a Zöld Óvoda is átállhat a termálfűtésre. Köszönöm.

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

**Kukucska Zoltán** bizottsági tag: Köszönöm szépen a szót. Említetted, hogy jelentős mennyiségű villamos energiát fogyasztunk. Az lenne a kérdése, hogy felmerült-e a napelem alkalmazásának lehetősége, vagy éppen akkor nem termelne elegendő energiát, amikor arra a legnagyobb szükség lenne?

**Csikós István** ügyvezető: Az igazság az, hogy ebben is futottunk egy kört, de túlságosan nagy számokról van szó. A Bánóczi utcai termálkút elkészült, és pillanatnyilag visszasajtoló kútnak használjuk, mert nincs felszerelve szivattyúval, elektronikával és egyébekkel, ami kb. 150 millió forint lenne. Ebbe a kútba egy 130 kilowattos motort kellene beépíteni. Egy 130 kilowattos napelempark és a hozzá való akkumulátor, mert most már csak ilyet lehet telepíteni, több mint 600 millió forintba kerülne. Innentől kezdve a megtérülésről nem lehet beszélni, mert nem tudjuk, hogy mennyi lesz az áram ára, nem tudjuk, az energiaválság hova fut ki, de jelenleg 70 forintért kapunk bruttóban egy kilowattórát. Most 130 kilowattórát 600 millió forintért megépíteni, ez nem az a kategória. 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 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

**59/2026.(IV.20.) TVB határozat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Tájékoztató a termálvíz energetikai és egyéb célú felhasználásának helyzetéről és tapasztalatairól 2025. évben című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

- 5. napirendi pont: Veresegyházi Városgazda Kft. által az iskolai gyermekétkeztetési közfeladat ellátására vonatkozó közszolgáltatási keretszerződés**  
**Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök**

**Kőnig Zsolt** elnök: Megkérem dr. Papp Dávidot, a Városgazda Kft. Felügyelőbizottságának elnökét, hogy ismertesse az előterjesztést.

**Dr. Papp Dávid**, a Felügyelőbizottság elnöke: A Felügyelőbizottság az április 14-i ülésén tárgyalta ezt a szerződést. Az új szerződés az ügyvezetéstől érkezett, és a korábban fennállót teljes egészében felváltja. Azonban itt ül mellettem a kolléganő, Kosáriné dr. Tóth Etelka, aki ennek szakreferense, ezért átadnám neki a szót, hogy részletesen ismertesse a szerződés egyes rendelkezéseit.

**Kőnig Zsolt** elnök: Köszönöm szépen. Átadom a szót Kosáriné dr. Tóth Etelka jogi előadónak.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Köszönöm szépen. Viszonylag röviden, ha nem gond, mert igazából ez a szerződés nem teljesen ismeretlen elvileg senki előtt, mivel a szerződés az alapja ugyanaz, mint amit a Városgazdával kötött az önkormányzat akkor, amikor az átalakulás történt és megszűnt a GAMESZ. Ez magára a feladatellátásra vonatkozó szerződés, és ennek is az eredetije, de mégis közösen úgy döntöttek a felek, hogy ezt úgy fogják „leporolni”, hogy nem módosítjuk és csinálunk belőle egy saláta szerződést vagy megállapodást, hanem a régit egy kicsit újragondoljuk. Ennek fő oka az volt, hogy a korábbi szerződés abban a környezetben jött létre, amikor a Városgazda még főzőkonyhákat üzemeltetett. Jelenleg ez már nem így van, és ezt kívántuk a szerződésben is megjeleníteni, mert kizárólag tálalókonyhák működnek,

ahol nem főzés, hanem tálalás történik, és ez feladatellátás mibenléte. Amiben még az eredetihez képest változott, hogy viszonylag nagyobb részletettséggel lettek benne meghatározva azok a kötelezettségek, amelyek az elszámolási alapot jobban alá tudják támasztani. Meg van benne határozva a korábbiakkal ellentétben, hogy milyen programot használ a Városgazda a tevékenység könyvelésére, hogyan rendelik meg a szülők, ebből hogyan generálódik számla, milyen adatokat gyűjt a társaság, tehát az elszámolás alapjának módszere most már a szerződésben elég részletesen szerepel a korábbihoz képest. Ez lenne a fő vonala. Köszönöm.

**Dr. Papp Dávid**, a Felügyelőbizottság elnöke: Annyit még hozzáfűznék, hogy a Felügyelőbizottság szövegszerű módosításokat javasolt, amelyet jegyzőasszonynak is megküldtünk, és ezeket el is fogadták, úgyhogy remélhetőleg átvezetésre kerültek a szövegbe. Köszönöm.

**Kőnig Zsolt** elnök: Amit nem látok, hogy a szerződés határozatlan időre változott, ez pontosan mit jelent? A felmondási idő hány nap? Illetve közös megegyezéssel mondható fel, vagy egyoldalúan is? Mit tartalmaz ezzel kapcsolatban a szerződés?

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Rendes felmondással a szerződést kizárólag az önkormányzat mondhatja fel, három hónapos felmondási idővel.

**Kőnig Zsolt** elnök: A tálalókonyha személyzeti bérköltségét ki viseli? Ezzel kapcsolatban nem látok egyértelmű rendelkezést a szerződésben. A Városgazda Kft.-nek kell biztosítania és finanszíroznia a személyzetet, és ez a szerződés hatálya alá tartozik?

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: A szerződés annyiban tér ki erre, hogy már abban az időszakban, amikor az üzleti tervet tárgyalták a felek egymással, akkor közösen meg lett határozva egy átalánydíj. Tulajdonképpen egy adagonkénti átalánydíj, amely tartalmazza a rezsiköltséget és a béreket, tehát ez az az átalánydíj, amely alapján számlát állítunk ki az önkormányzatnak, vagyis adagonkénti díj van meghatározva. Most az, hogy ez az év végére milyen eltérést fog mutatni, hogy ez mennyire pontos, nyilván megelőzték olyan számítások, amelyek azt szolgálták, hogy a lehető legpontosabb legyen. Itt az volt az igény, hogy arra törekedjünk, hogy ezen a tevékenységen a társaság egyáltalán ne realizáljon nyereséget. Elvileg ehhez van hozzáigazítva a 370 forintos adagonkénti díj. Ez képezi a felek között a számlázás alapját, és ez tartalmazza a bérköltségeket, valamint a rezsit is. Nyilván történhetnek közben olyan ad hoc események, amelyek ezt felülírhatják, vagy plusz, illetve mínusz irányba eltéríthetik. Ez majd év végén, de már év közben is vizsgálatra kerül, hiszen az volt a kérés, hogy ezt folyamatosan ellenőrizzük, mennyire állja meg a helyét. Elvileg ez lesz az első olyan év, amely már mentes minden egyéb behatástól, tehát egy tiszta évvel tudunk számolni, és decemberre fogjuk igazán látni, hogy mennyire sikerült ezt az értéket pontosan meghatározni.

**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 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

**60/2026.(IV.20.) TVB határozat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Tájékoztató a termálvíz energetikai és egyéb célú felhasználásának helyzetéről és tapasztalatairól 2025. évben című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

**6. napirendi pont: Hozzájárulás piaci elárúsító pavilon bérleti szerződés módosításához**  
**Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök**

**Kőnig Zsolt** elnök: Megkérem Kosáriné dr. Tóth Etelka jogi előadót, hogy ismertesse az előterjesztést.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Nagyrészt lezajlott az új piaci rész pályáztatási folyamata. Ennek eredményeként, a két visszamondott pavilon kivételével, szinte valamennyi új elárúsítóhely kiadásra került. Nagyon szépen indult, mindenki boldog, jól érzik magukat az árusok. A szerződéskötések is folyamatosan elindultak, ahogy a testület jóváhagyta a nyertes pályázatokat. Minden rendben zajlott, visszamondás is csak egy-két esetben történt. Viszont volt egy olyan eset, ami igazából méltányolható, de nem nagyon számoltunk vele. Két hölgy az elejétől fogva közösen tervezte a tevékenységüket végezni, de úgy, hogy nem egymással számolnának el, tehát mindenképpen jogszabálykövető magatartást tanúsítanak. Meleg ételt árulnának mindketten, az egyik töltött káposztát, a másik hasonlóan valamilyen melegételet. Igazából a lényeg az, hogy egy bódében árusítanak, és mindketten a saját vállalkozásuk terhére. Erre a pályázati folyamat nem adott lehetőséget, tehát nem volt mód közösen pályázni egy pavilonra, mivel a szerződésminta úgy készült el, és a pályázati kiírás is végig úgy szólt, hogy a pályázó, aki szerződést köt a Városgazdával, az lehet, aki pályázóként indult. Ezért a szerződés is így került megkötésre, tehát nem lehet belőle háromoldalú megállapodást készíteni. Ennek megfelelően az egyetlen módja annak, hogy segítsük ezt a két embert a tevékenységük végzésében az, ha a testület hozzájárul ahhoz, hogy az általuk tőlünk bérbe vett pavilon egy meghatározott részét további albérletbe adják. Igazából ezt a megoldást találtuk ki közösen, amellyel nem mondunk ellent sem a pályázati folyamatban, sem a szerződéskötés során kialakított kereteknek, ugyanakkor ők is el tudják érni a céljukat, és legális keretek között tudják folytatni a tevékenységüket.

**Kőnig Zsolt** elnök: Köszönöm szépen. Nekem lenne egy kérdésem. Ez egy precedensértékű kérdés, és nem azért, mert én rosszat szeretnék bárkinek, de mivel tudjuk megakadályozni a jövőben, hogy bárki ezzel a kéressel jöjjön ide hozzánk? Hiszen kiírtunk pavilonokra pályázatot, bizonyos termékkörökre, például melegkonyhára, de megadtuk az engedélyt, és most albérletbe továbbadhatják. Mi lesz akkor, ha a további pavilonok bérlői is megjelennek ugyanezzel a kéressel? Mivel fogjuk tudni azt mondani, hogy nem, és ebből nem tudunk a továbbiakban precedenst teremteni?

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Nem fogjuk tudni azt mondani, mert valóban precedens értéke van. Ezért van itt ez a döntés, és ezzel számolni kell.

**Kőnig Zsolt** elnök: Nekem ez probléma, hogy ezzel számolni kell, mert nem tudom, hány körös pályázaton keresztül adtuk ki ezeket az egységeket. És tulajdonképpen most ezzel az egyetlen döntéssel az egészet keresztül húzzuk, mert véleményem szerint inentől kezdve senkinek nem fogjuk tudni azt mondani, hogy nem. Milyen alapon? Ha most azt mondjuk, hogy igen.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Az nagyon szubjektív lenne, ha azt mondjuk, hogy igen. Akkor az

mikor méltányolható, vagy mikor nem? Valóban precedensértéke van, ezért ezt figyelembe kell venni a döntés során.

**Kukucska Zoltán** bizottsági tag: Lehet, hogy jobb lesz a piac, még változatosabb, ha megengedjük, hogy továbbadják, illetve segítség lenne a kisvállalkozóknak.

**König Zsolt** elnök: Értem, Zoli, csak akkor meg fog jelenni például egy kenyérárus, és holnapután beadja valaki, hogy albérletbe adná. Nem tudom, hogy a szerződés részletezi-e, befolyásolható-e, hogy az albérletben lévő mit árulhat. Onnantól kezdve, hogy Ő albérletbe adja valakinek, megjelenik még egy kenyérárus, és az előző, aki pályázott, az mit fog erre mondani? Szerintem ez probléma.

**Kukucska Zoltán** bizottsági tag: Elsülhet jól is. Ilyen esetben egy töltött káposztás nem él meg egy külön pavilonban.

**Csécyné dr. Drótos Edina** alpolgármester: Igen, pont ezt akartam mondani.

**Kukucska Zoltán** bizottsági tag: Ez valóban elsülhet jól is, meg rosszul is.

**König Zsolt** elnök: Értem, amit mondasz, de most itt van ez a töltött káposztás, és utána bejön még egy, hogy én is szeretném, és ő megbeszéli a 22-es pavilon vezetőjével, hogy szeretné-e, beadják ezt, és ő is holnap töltött káposztát fog árulni.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Ez az előterjesztés ennek az egy szerződésnek a módosítási lehetőségére vonatkozna, de ezt figyelembe kell venni.

**König Zsolt** elnök: Ez precedensértéket teremt, ezért azt gondolom, hogy ezt jogilag át kellene gondolni, hogyan tudjuk megoldani, hogy ne legyen precedens. Tehát ha visszaadják ezt az egységet, és újra kiírjuk a pályázatot, akkor megvan az esélye, hogy mások is pályáznak rá, és ha jól emlékszem, két pavilon vissza lett mondva. Mi lenne akkor, ha felajánljuk, hogy az egyikre ketten adják be a pályázatot?

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Itt kezdtük. Ez volt az első elképzelés, a második pedig az, hogy így valósítsuk meg.

**König Zsolt** elnök: Átadom a szót Csécyné dr. Drótos Edina alpolgármesternek.

**Csécyné Dr. Drótos Edina** alpolgármester: Köszönöm szépen a szót. Sajnos én pont az ellenkezőjét mondom, mert ők azok, a két termékkörrel rendelkező szolgáltató, akik a legrégebben vannak itt, és külön-külön a termékükkel nem állják meg a helyüket a piacon. Ugyanakkor nagyon keresett termékeket árulnak, és nem biztos, hogy ki tudja termelni. Ősidők óta itt vannak, és azt is értem, hogy precedenst teremt, de azt mondom, hogy egyedi esetként el kell bírálni, és meglátjuk. Ha most élő szerződések vannak, akkor az azt jelenti, hogy nagy valószínűséggel nem fognak elénk kerülni hasonló szituációk. Ne vegyük el tőlük a lehetőséget.

**König Zsolt** elnök: Nem vesszük el a lehetőséget. Egyetlen egy dolgot csinálunk, amiért eddig dolgoztunk, hogy nagyjából kizárólagosságok legyenek. Tehát innentől kezdve ezt nem fogod tudni használni, mert ha bejön valaki, akkor milyen alapon fogod azt mondani, hogy ő nem árulhat sztrapacskát vagy bármit?

**Csécyné Dr. Drótos Edina** alpolgármester: Ha elutasítjuk, akkor kimarad, hogy csináljuk?

**Kukucska Zoltán** bizottsági tag: Akkor megtámadják, hogy nekik miért lehet, nekünk meg miért nem.

**Kőnig Zsolt** elnök: Van egy érvényes szerződésünk a jelenlegi bérlővel, és ők nem szeretnék együtt működni. Nem arról van szó, hogy szerződésmódosítással bővítenék a termékkört, hanem arról, hogy két külön jogi személyként szeretnék értékesíteni.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Így van, mind a kettő, és nyilván azért, mert kisadózók, ezért egymással nem is tudnak elszámolni, mert akkor vagy az egyiknek, vagy a másiknak megnőne a bevétele, és azon a sávon kikerülne. Az előzőhöz annyit még hozzátennék, hogy a felszabadult pavilonok közül az nem az állandó nyitvatartással rendelkező területen van. Ott elvileg a meleg-, hidegétel-árusítás problémás lesz, tehát kvázi alternatív megoldásnak ez nem olyan tökéletes, mint az első variáció, mert még az is kérdéses, hogy ott árulhatnak-e ilyen termékkört. De ha árulhatnak is, akkor biztos, hogy csak a piaci napokon, tehát szerdán és szombaton, nem a hét minden napján. Ezért lenne ideálisabb a korábban említett megoldás, de nem mond ellent a precedensérték kérdésének, mert azt is valóban vizsgálni kell.

**Kőnig Zsolt** elnök: Most azon gondolkodom, ha albérletbe adja tovább, akkor van-e arra módunk, lehetőségünk, hogy az albérletben jogilag meghatározzuk, mit árulhat, tehát hogy az önkormányzat ebbe a szerződésbe is bele tudja tenni, hogy például csak sztracpacskát árulhat? Tehát nem hozhat be bármilyen terméket, Ő nem határozhatja meg a saját albérletében, hogy mit árulhat.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Arra is van jogi lehetőség, hogy a konkrét személyt meghatározzuk, nyilván kiemelve azt, hogy ennek méltányossági oka van. Pont azért, amit Edina mondott, hogy igen, régen árulnak. Ezt itt teljesen le lehet szabályozni, hogy ki az, akinek albérletbe adhatja, és az miért és mit árulhat.

**Kőnig Zsolt** elnök: Ha ezt beleírjuk, akkor mondhatjuk azt, ha bárki albérletbe szeretné adni, és hozza, hogy „oké, én ezt és ezt szeretném árulni”, akkor ezzel már kivédjük azt a dolgot, hogy a piac lényege az legyen, hogy egy termék jelenjen meg. Értettem, amit Edina mondott, és személy szerint azt teljesen elfogadhatónak tartom, és az eddigi döntéseinknek nem ellentmondásos. Ha ő további albérletbe adhatja, akkor azzal nem tudok egyetérteni. De ha bele vesszük a szerződésbe, hogy az önkormányzatnak hozzá kell járulnia ahhoz, hogy ki lesz az albérlő személye, ki az a jogi személy, természetes személy, és mit fog árulni, akkor tulajdonképpen egy pavilonból kettőt csináltunk.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Szerintem ez így rendben lenne.

**Kukucska Zoltán** bizottsági tag: Annyit tennék hozzá, hogy ennek van egyfajta jogkövetkezménye, tehát fel tudjuk mondani akkor, ha ezt nem tartja be. Írjuk elő, hogy egy hónapos felmondással azonnal felmondjuk, ha nem tartja be.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Nem szükséges egy hónap, a szerződés azonnali felmondással megszüntethető.

**Kukucska Zoltán** bizottsági tag: Csak ne az legyen, hogy egy fix bérlő elmegy, mert valakire átmutat.

**Kosáriné dr. Tóth Etelka** jogi előadó: Még nem készült konkrét szerződésmódosító javaslat, tehát ez jelenleg még az azt megelőző elvi döntési szakasz.

**Kőnig Zsolt** elnök: Köszönöm szépen. Akkor az lenne a módosító javaslatunk, hogy ezt vegyük bele, hogy az önkormányzatnak a további albérletbe adáshoz hozzájárulunk. De abban az esetben, ha az

önkormányzatnak kizárólagos döntési joga van abban, hogy kinek adja tovább albérletbe, és milyen termékkör, termékcsoporthoz fog árusításra kerülni, és természetesen a jogszerűségnek meg kell felelnie. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja a módosított előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta a módosított előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

**61/2026.(IV.20.) TVB határozat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Hozzájárulás piaci elárúsító pavilon bérleti szerződés módosításához című módosított előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

**7. napirendi pont: Veresegyház külterület 043/24 hrsz-ú mezőgazdasági területrészlet megvásárlása**  
**Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök**

**Kőnig Zsolt** elnök: Az előterjesztés arról szól, hogy 1 076 054 forint vételáron megvásárolnánk egy mezőgazdasági földterületet. Ez természetesen egy folyamat része annak az önkormányzati vásárlásnak, amellyel szeretnénk a területeket önkormányzati tulajdonba vonni. Úgy gondolom, hogy 1 millió forint elköltésével nem pénz elherdálásáról van szó, hanem hosszú távon is jó helyre kerül az összeg. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

**62/2026.(IV.20.) TVB határozat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Veresegyház külterület 043/24 hrsz-ú mezőgazdasági területrészlet megvásárlása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

**8. napirendi pont: Veresegyház 582 helyrajzi számú (természetben: Fő út 38.) ingatlan művelési ág változása**

**Előterjesztő: Kőnig Zsolt elnök**

**Kőnig Zsolt** elnök: Ez a Fő út 38. szám, a MOL benzinkút feletti építkezés felett található, ahol van egy védfal, amit meg kell emelni, és a művelési ágát meg kell változtatnunk ahhoz, hogy ezt létrejöhessen. Ez egy technikai kérdés, Viktóriától ezt a tájékoztatást kaptam. Azt gondolom, hogy ez nem is kérdés, ezt a

módosítást végre kell hajtanunk. Van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Kérem a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság tagjait, aki elfogadja az előterjesztést, igennel szavazzon.

A Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

**63/2026.(IV.20.) TVB határozat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Veresegyház 582 helyrajzi számú (természetben: Fő út 38.) ingatlan művelési ág változása című előterjesztést elfogadta és javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőnig Zsolt elnök

**9. 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 01 perckor bezárja az ülést.

Kmf.

  
**Kőnig Zsolt**  
elnök

  
**Varga László**  
jegyzőkönyv-hitelesítő

