

25/2026. (III. 19.)

**Isaszeg Város Polgármestere**  
**Isaszeg**

**ELŐTERJESZTÉS**

A Képviselő-testület 2026. március 19-én tartandó ülésére

**Tárgy:** Javaslat az Isaszeg - Szentgyörgypuszta Ipari park 015/119 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére szóló pályázati felhívás jóváhagyására

**Készítette:**  dr. Györfi-Papp Zsófia jogi koordinátor

**Egyeztetve:**  Dézsi Noémi gazdálkodási osztályvezető

**Ellenőrizte:**  Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető

**Látta:**  Tóthné Pervai Katalin jegyző

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Közigazgatási Bizottság  
Városfejlesztési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.  
A döntéshozatalhoz **minősített** többséggel történő szavazás szükséges.

## ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. március 19-én tartandó ülésére

**Tárgy:** Javaslat az Isaszeg - Szentgyörgypuszta Ipari park 015/119 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére szóló pályázati felhívás jóváhagyására

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Isaszeg - Szentgyörgypuszta Ipari parkban kialakított 8 iparterületi ingatlan közül 2022. év során 5, 2023. évben 2 értékesítésére került sor pályázati eljárás keretében.

Isaszeg Város Önkormányzat és az Isaszegi Városgazda Kft. jogutódjaként működő Isaszegi Városüzemeltető Nonprofit Kft. tulajdonát képző (90%-10%) 015/119 helyrajzi számú forgalomképes iparterületi ingatlan megvásárlására is érdeklődés mutatkozik, ezért Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Isaszeg Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2025. (VI. 19.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően pályázati felhívás kiírása szükséges.

Az Isaszegi Városüzemeltető Nonprofit Kft., mint résztulajdonos az értékesítéshez hozzájárult.

A rendelet szerint az ingatlanokra a pályázati felhívást megelőzően értékbecslést kell készíttetni és ezt követően az értékesítésre pályázatot kell kiírni.

Az értékbecslést APEX-M Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Betéti Társaság (1163 Budapest, Gárda utca 43.) elkészítette, az ingatlan forgalmi piaci értékét 24 891 000 forintban jelölte meg.

A pályázati felhívásban az értékbecsléshez képest magasabb értékesítési minimum árat javasolok meghatározni.

Az értékesített ingatlanon nyertes pályázó köteles gazdálkodási tevékenységét két éven belül megkezdeni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását!

...../2026. (III.19.) Kt. határozati javaslat


1. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Isaszeg Város Önkormányzat és az Isaszegi Városgazda Kft. jogutódjaként működő Isaszegi Városüzemeltető Nonprofit Kft. tulajdonát képző (90%-10%) Isaszeg - Szentgyörgypusztai Ipari park 015/119 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére a határozat mellékletét képező pályázati felhívás alapján pályázatot ír ki minimum bruttó 30.000.000 Ft, azaz harmincmillió forintos vételáron.
2. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi személyeket jelöli ki értékelő bizottsági tagnak:
  - Korbács Máriaó alpolgármester,
  - Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető - Igazgatási Osztály,
  - Dézsi Noémi gazdálkodási osztályvezető - Gazdálkodási osztály.


**Határidő:** A pályázati felhívás megjelentetésére az önkormányzat hivatalos honlapján azonnal, az Önkormányzati tájékoztatóban a soron következő lapszámában.

A vételi ajánlatok alapján az értékesítési javaslat Képviselő-testület elé terjesztésére: 2026. május 21.

**Felelős:** Dr. Budaházi Árpád polgármester

Isaszeg, 2026. március 10.

  
Dr. Budaházi Árpád  
polgármester



## Pályázati felhívás

**Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete Isaszeg Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2025. (VI. 19.) számú rendelete alapján a következő nyilvános pályázati felhívást teszi közzé:**

**1. A kiíró (továbbiakban: Kiíró) szerv megnevezése, székhelye:**

Isaszeg Város Önkormányzat, 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 45. (továbbiakban: Kiíró vagy Önkormányzat, Tel: + 36 28-583-100, e-mail: [hivatal@isaszeg.hu](mailto:hivatal@isaszeg.hu))

**2. Az értékesítésre szánt vagyon:**

Isaszeg, külterület, **015/119** helyrajzi számú, „kivett, beépítetlen terület” rendeltetismódú, 2153m<sup>2</sup> területű ingatlan, melyben Isaszeg Város Önkormányzatának 90% tulajdonrésze, az Isaszegi Városgazda Kft. jogutódjaként működő Isaszegi Városüzemeltető Nonprofit Kft-nek 10% tulajdonrésze van.

**3. Az értékesítés és hasznosítás célja, feltételei, a fizetés módja:**

Kiíró célja az ingatlan értékesítése, illetve a városban fellépő ipari tevékenységre alkalmas ingatlanra vonatkozó igény kielégítése **Gip-1** övezeti besorolású ingatlanokon a szabályozási terv előírásainak megfelelően az alábbi paraméterekkel:

- a) Beépíthetőség: 45%
- b) Zöldfelületmutató: 25 %
- c) Építménymagasság: 10,0 m
- d) Szintterületmutató: 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**A Kiíró a legmagasabb összegű vételárra ajánlatot tevővel köt adásvételi szerződést, amennyiben pályázó valamennyi további pályázati feltételt teljesíti.**

A beérkezett értékbecslés alapján az ingatlan Kiíró által meghatározott minimális értéke bruttó:

Helyrajzi szám	Ingatlan típusa és területe	Közművek	Bruttó érték
015/119	„kivett, beépítetlen terület” rendeltetismódú, 2153m <sup>2</sup>	valamennyi közmű az ingatlanra bevezetésre került	<b>30.00.000.-Ft</b>

A vételár a tulajdonrész arányában kerül megfizetésre a tulajdonosok részére úgy, hogy a pályázó által befizetett pályázati biztosíték összegével, mely az Önkormányzat bankszámlájára kerül befizetésre, az Önkormányzat részére fizetendő vételárhányad csökkentésre kerül.

Nyertes pályázó az értékesített ingatlanon **köteles gazdálkodási (ipari) tevékenységét két éven belül megkezdeni**. A kötelezettség elmulasztása esetén Kiíró nyertes pályázót írásban felszólítja kötelezettsége teljesítésére. Amennyiben Kiíró által kitűzött első és második teljesítési határidő is eredménytelenül telik el, **Kiíró jogosult a nyertes pályázó által fizetett vételáron az ingatlant visszavásárolni**.

**4. Az ajánlati kötöttséggel kapcsolatos információ:**

A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt. A pályázó ajánlatához a pályázati felhívásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig, illetve a meghosszabbított határidő leteltéig kötve

van, kivéve, ha a Kiíró ezen időponton belül a pályázati eljárás nyertesével szerződést köt, vagy írásban közli, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek minősíti.

**5. A pályázati eljárással kapcsolatos információt szolgáltató neve, címe telefonszáma, elektronikus elérhetősége:**

Isaszegi Polgármesteri Hivatal Kabinetirodájának munkatársa:

dr. Györfi-Papp Zsófia jogi koordinátor, 2117 Isaszeg, Rákóczi út 45., telefon: +36/28/583-102, e-mail: dr.papp.zsofia@isaszeg.hu vagy személyesen a Kabinetirodában 8.00 és 14.00 óra közötti időben.

**6. A pályázati biztosíték összege, a rendelkezésre bocsátás határideje és módja:**

- Pályázónak a pályázati biztosítékot Isaszeg Város Önkormányzatának bankszámlaszámára kell átutalnia (MBH Banknál vezetett, 50437227-15559847-0000000). A pályázati biztosíték összege **2.000.000 Ft.** Az átutalás tárgyában kérjük feltüntetni „**Pályázati biztosíték a 015/119 hrsz.-ú ingatlan megvételére**”, **továbbá a pályázó megnevezését.**

A befizetésről szóló banki igazolást mellékelni kell az ajánlathoz. A nyertes pályázó által befizetett biztosíték a vételárba beszámít, a fennmaradó vételár a döntés közlését követő 15 munkanapon belül kerül megfizetésre a tulajdonosok részére.

- Az ajánlati biztosíték visszafizetésre kerül **a döntéstől számított 5 munkanapon belül** a nem nyertes pályázók részére, illetve valamennyi pályázó részére, amennyiben Kiíró a pályázati felhívást az ajánlatok beadási határideje előtt visszavonja, és a pályázó az ajánlati biztosítékot befizette az Önkormányzat számlájára, továbbá az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén.
- Az ajánlati biztosíték nem kerül visszafizetésre, amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonta, vagy az ajánlat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően vonta vissza az ajánlatát, továbbá, ha a szerződés megkötésének megghiúsulása a pályázónak felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

**7. A pályázó az alábbi adatait köteles a pályázatában megnevezni:**

- természetes személy esetén: név, cím, telefonszám, elektronikus elérhetőség
- jogi személy esetén: elnevezés, székhely, cégjegyzékszám, telefonszám, elektronikus elérhetőség, törvényes képviselő neve

**8. A pályázó által kötelezően csatolandó nyilatkozatok:**

- az ajánlati kötöttség vállalásáról szóló nyilatkozat,
- jogi személy esetén: átláthatósági nyilatkozat,
- NAV által kiadott köztartozásmentesség igazolása vagy nyilatkozat a NAV köztartozásmentes nyilvántartásában való szereplésről,
- vételár összegének megjelölése (bruttó.....Ft vételár), mely nem lehet alacsonyabb a pályázati felhívásban megjelölt bruttó értéknél,
- a pályázati biztosíték megfizetését igazoló banki igazolás.

**9. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, mely tény a pályázó az ajánlata benyújtásával tudomásul vesz. Amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az adásvételi szerződés(eket) nem hagyja jóvá, a pályázó nem szerzi meg az ingatlan(ok) tulajdonjogát. Ebben az esetben a befizetett vételár a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozatának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül teljes összegében visszafizetésre kerül a pályázó részére.**

**10. Az adásvételi szerződés megkötésére a nyertes pályázóval legkésőbb a képviselő-testületi döntés meghozatalától számított 30 napon belül kerül sor a pályázati felhívásban megfogalmazott feltételek alapján.**

Amennyiben a nyertesnek hirdetett pályázóval a szerződés megkötése a nyertes pályázó részéről felmerülő bármely okból elmarad, ebben az esetben a Kiíró jogosult a második érvényes ajánlatot adó pályázóval szerződést kötni a 10. pont szerint.

Az adásvételi szerződés **hatálybalépésének** feltétele:

- a Magyar Állam elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozata
- az ingatlan teljes vételárának beérkezése tulajdonosok bankszámlájára.

**11. Az ajánlatok beadásával kapcsolatos információ:**

A késve érkezett és a formai előírásoknak nem megfelelő ajánlatokat a Kiíró érvénytelennek nyilvánítja.

**Az ajánlatok benyújtásának helye, határideje:** A pályázatokat zárt borítékban, egy példányban, hivatalos (cégszerű) aláírással ellátva Isaszeg Város Önkormányzat székhelyén, 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 45. szám alatt, **2026. április 20. 10.00** óráig a Polgármesteri Hivatal Kabinetirodán lehet benyújtani (a postai úton feladott pályázatoknak is ezen időpontig kell megérkezniük).

**Az ajánlatok bontása nyilvános. A bontás helye és időpontja:** Isaszegi Polgármesteri Hivatal nagyterem, **2026. április 21. 10.00 óra.**

**12. Az ajánlatok elbírálásának módja, menete, szempontrendszere:**

A versenyeztetés formája: nyilvános egyfordulós pályázat. A pályázók írásban benyújtott ajánlatának értékelésével megvalósuló versenyeztetés, mely során a pályázati eljárás nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett **a vételár tekintetében a legkedvezőbb ajánlatot tette.**

A pályázati eljárás során benyújtott érvényes ajánlatokat az Értékelő Bizottság véleményezi, és indokolással ellátott döntéselőkészítő javaslatot tesz Kiírónak, melyről a Képviselő-testület dönt. A pályázat eredményéről a Polgármesteri Hivatal írásban értesíti a résztvevőket a döntést követő 8 napon belül.

**13. Egyéb információ:**

Az ingatlan tulajdonszerzésével kapcsolatos feladatok elvégzésére Önkormányzat jelöli ki az eljáró ügyvéd személyét. A költségek viselése a kiválasztott nyertes pályázó kötelezettsége.

Kiíró fenntartja a jogot, hogy a pályázatot - indokolás nélkül - eredménytelennek minősítse.

Eredménytelen pályázat esetén a polgármester dönt a pályázat változatlan formában történő kiírásáról, valamint az ajánlattételre rendelkezésre álló hosszabbított határidőkről.

Jelen pályázati kiírás Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Isaszeg Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2025. (VI. 19.) számú rendelete szerinti módon kerül közzétételre.

Isaszeg, 2026. ....

PH.

.....  
Dr. Budaházi Árpád  
polgármester