



# **BERUHÁZÁSI AJÁNLAT ÉS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

*Hajdúszoboszló Város Önkormányzata részére*

Budapest, 2026

## Címzett:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata  
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.  
Czeplédi Gyula polgármester úr részére

## Tisztelt Polgármester Úr!

A korábbi szakmai egyeztetések, valamint Hajdúszoboszló Város Településrendezési Eszközeinek megismerését követően ezúton tisztelettel benyújtjuk beruházási ajánlatunkat a Vt-3 építési övezetbe tartozó, önkormányzati tulajdonban álló **2496/2, 2496/3, 2496/4, 2496/5 és 2497/2 helyrajzi számú ingatlanok** megvásárlására és fejlesztésére.

Meggyőződésünk, hogy a közel **9.800 m<sup>2</sup>** alapterületű fejlesztési terület kiváló lehetőséget biztosít egy olyan, magas építészeti minőséget képviselő, vegyes rendeltetésű beruházás megvalósítására, amely hosszú távon szolgálhatja Hajdúszoboszló gazdasági fejlődését, turisztikai vonzerejének erősítését és a helyi lakosság életminőségének javítását.

*A Thomay Zrt. célja nem csupán ingatlanok fejlesztése, hanem olyan értékteremtő beruházások megvalósítása, amelyek hosszú távon hozzájárulnak a települések fejlődéséhez, gazdasági erejének növeléséhez és a helyi közösségek életminőségének javításához. Hiszünk abban, hogy a sikeres ingatlanfejlesztés alapja a településekkel kialakított partnerség, a magas építészeti minőség és a fenntartható gondolkodás.*

## A beruházás bemutatása

### A terület ismertetése

A fejlesztésre kijelölt terület Hajdúszoboszló frekventált részén, a strand és a gyógyfürdő közvetlen környezetében található. A teljes terület mintegy 9.800 m<sup>2</sup> alapterületű, és a hatályos szabályozás alapján Vt-3 (településközponti vegyes) építési övezetbe tartozik, amely optimális beépítési paramétereket biztosít egy modern, többfunkciós tömb kialakításához.

### Fejlesztési koncepció és funkciók

Elképzelésünk szerint a fejlesztési területen egy korszerű, több funkciót magában foglaló, építészeti szempontból kiemelkedő épületegyüttes valósulna meg, amely harmonikusan illeszkedik a városképbe. A funkcionális megoszlás az alábbiak szerint tervezett:

- **Kereskedelmi egységek és szolgáltatások:** A földszinten mintegy 2.500–3.000 m<sup>2</sup> nettó alapterületű modern kereskedelmi központ kialakítását tervezzük, ahol helyet kapna egy prémium élelmiszeráruház, drogéria, vendéglátó egységek, valamint lakossági szolgáltatások.
- **Lakások:** Az emeleti szinteken várhatóan 50–60 db magas minőségű, energiatakarékos lakóegység kialakítását tervezzük, amelyek kiváló otthont biztosítanak a beköltözőknek.

- **Szálloda:** A turisztikai potenciál kihasználására lehetőség szerint egy 20–30 szobás exkluzív szálloda/boutique hotel funkció is integrálásra kerül.
- **Parkolás:** A környező közterületek terhelésének minimalizálása érdekében az előírt parkolóhelyeket döntően az épületen belül (mélygarázs/fedett parkolók) kívánjuk biztosítani.

*A fejlesztésre vonatkozó első beépítési koncepciók már elkészültek, amelyek teljes körűen igazolják a beruházás műszaki és építészeti megvalósíthatóságát.*

## A beruházás előnyei Hajdúszoboszló számára

Helyszíni bejárásaink és részletes piaci elemzéseink alapján megállapítottuk, hogy Hajdúszoboszló ezen városrésze kereskedelmi és szolgáltatási szempontból jelenleg nem rendelkezik a lakossági és turisztikai igényeket teljes körűen kielégítő ellátottsággal. A tervezett projekt az alábbi előnyöket garantálja a város számára:

- **Lakossági szolgáltatások fejlesztése:** A lakosság és a fürdővendégek számára olyan magas színvonalú kínálatot biztosítunk, amely jelenleg csak a város távolabbi részein érhető el, javítva a környék élhetőségét.
- **Turisztikai vonzerő erősítése:** A szállodai funkció és a minőségi vendéglátóhelyek tovább gazdagítják Hajdúszoboszló turisztikai palettáját.
- **Munkahelyteremtés:** A beruházás mind az építkezési fázisban, mind a hosszú távú üzemeltetés során (üzletek, szálloda) jelentős számú új munkahelyet teremt a helyiek számára.
- **Adóbevételek növekedése:** A projekt hosszú távon jelentős iparűzési-, építmény- és idegenforgalmi adóbevételt (IFA) biztosít az Önkormányzat számára.
- **Ingatlanok felértékelődése:** Egy ilyen volumenű, prémium beruházás igazoltan hozzájárul a környező ingatlanok piaci értékének növekedéséhez.
- **Városközpont és környezet fejlesztése:** A projekt nem csupán egy új épületet eredményez, hanem egy új, élhető, modern és gazdaságilag is aktív városrészt hoz létre.

## Beruházási ajánlat

Társaságunk az ingatlanok vételárára és a partnerség feltételeire vonatkozóan az alábbi strukturált ajánlatot teszi:

- **Vételár:** Társaságunk a fejlesztési terület megvásárlására **50.000 Ft/m<sup>2</sup>** vételárat ajánl fel, amely megítélésünk szerint teljes mértékben megfelel a jelenlegi piaci értéknek.
- **Értékbecslés elfogadása:** Természetesen teljes mértékben elfogadjuk, hogy a végleges vételárat az Önkormányzat által készített hivatalos, független értékbecslés is befolyásolhatja.
- **Projektég létrehozása:** A beruházást a Thomay Zrt. nevében kívánjuk megvalósítani, ugyanakkor jelezzük, hogy a projekt transzparens lebonyolítására és finanszírozására a tulajdonosi kör külön projektcéget hozhat létre, ezért fenntartjuk a szerződő fél módosításának lehetőségét.
- **Együttműködési szándék:** Célunk egy hosszú távú, kiszámítható és mindkét fél számára gyümölcsöző partnerség kialakítása Hajdúszoboszló Város Önkormányzatával.

# A Thomay Zrt. bemutatása

Társaságunk több éve foglalkozik komplex ingatlanfejlesztések előkészítésével és megvalósításával. Különös hangsúlyt fektetünk a kereskedelmi és vegyes funkciójú ingatlanok fejlesztésére, szorosan együttműködve a legnagyobb hazai és nemzetközi kiskereskedelmi láncokkal.

## Folyamatban lévő kiemelt projektjeink

*A mellékelt projektbemutatók társaságunk jelenleg előkészítés vagy megvalósítás alatt álló kiemelt beruházásait ismertetik. A bemutatott projektek alapjául szolgáló ingatlanok a Thomay Zrt., illetve a projektekhez kapcsolódó gazdasági társaságok kizárólagos tulajdonában állnak és tehermentesek. Ez jól tükrözi társaságunk pénzügyi stabilitását, fejlesztői szemléletét és hosszú távú elkötelezettségét.*

- **Budapest III. kerület Bécsi út 411 db lakásos társasház fejlesztése**
- **Budapest XIV. kerület – Hungária körút–Egressy út 341 db lakásos társasház fejlesztése**
- **Maglód – vegyes funkciójú városfejlesztési beruházás**
- **Budapest XXI. kerület volt Zrínyi nyomda kereskedelmi fejlesztése**

A projektek együttes fejlesztési értéke több tízmilliárd forintos nagyságrendet képvisel. Meggyőződésünk, hogy a bemutatott fejlesztések megfelelően szemléltetik társaságunk szakmai felkészültségét, pénzügyi hátterét és azt a képességünket, hogy nagy volumenű, összetett beruházásokat magas műszaki és építészeti színvonalon valósítsunk meg. Ez megfelelő garanciát jelent a Hajdúszoboszlón tervezett beruházás sikeres megvalósítására is.

## Mellékletek

A részletes projektismertető és látványtervek az alábbi interaktív Prezi prezentációk formájában érhetőek el a tiszteletbeli bizottság számára:

- Projektbemutató prezentáció (Prezi) – Bécsi út 310. szám alatt 411 db lakásos társasház fejlesztése
- Projektbemutató prezentáció (Prezi) – Budapest XIV. kerület – Hungária körút–Egressy út 341 db lakásos társasház fejlesztése
- Projektbemutató prezentáció (Prezi) – Maglód – vegyes funkciójú városfejlesztési beruházás
- Projektbemutató prezentáció (Prezi) – XXI. kerület volt Zrínyi nyomda fejlesztése

## Záró nyilatkozat

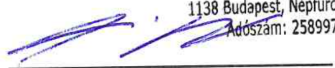
Bízunk abban, hogy beruházási koncepciónk elnyeri a Tisztelt Képviselő-testület támogatását, és lehetőségünk nyílik egy olyan együttműködés kialakítására, amely hosszú távon Hajdúszoboszló fejlődését, a helyi közösség érdekeit és a város gazdasági versenyképességét egyaránt szolgálja.

Társaságunk elkötelezett amellett, hogy a beruházást a legmagasabb szakmai színvonalon, a város értékeit tiszteletben tartva valósítsa meg.

Kérjük tisztelettel, hogy ajánlatunkat a Tisztelt Képviselő-testület elé terjeszteni szíveskedjen. Bízunk a személyes egyeztetés lehetőségében és egy hosszú távú, kölcsönösen eredményes együttműködés kialakításában.

Budapest, 2026. június 29.

**Tisztelettel:**

  
**THOMAY ZRT.**  
1138 Budapest, Népfürdő u. 3/A. Fsz.  
Adószám: 25899711-2-41

---

**Soczó Gergely**  
**vezérigazgató**  
**Thomay Zrt.**