

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. november 21-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a VÜSZI Nonprofit Kft. által üzemeltetett Gödöllői piac 2025. évi bérleti díjainak megállapítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György András polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A VÜSZI Gödöllői Városüzemeltető és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft. elkészítette javaslatát a vagyonkezelésébe átadott helyiségek bérleményében a 2025. január 1-től alkalmazandó bérleti díjakra.

A Gödöllői piac önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségeinek bérbeadási feladatait – a piac üzemeltetésével együtt – 2024. január 1-től a VÜSZI Nonprofit Kft látja el.

A díjemelésre vonatkozó javaslat megfelelően tekintettel van a bérlők terhelhetőségére, valamint a tulajdonos önkormányzat érdekeinek érvényesítésére is.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a VÜSZI Nonprofit Kft. javaslatát a piac bérleti díjainak 2025. január 1-től alkalmazandó összegeire vonatkozóan szíveskedjen elfogadni.

Gödöllő, 2024. november „15”.

Dr. Gémesi György András
polgármester





Gödöllő, Dózsa György út 69. Tel.: +3628410988, e-mail: titkarsag@vuszikft.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Gödöllői piac 2025. évi bérleti díjainak megállapítására

Előterjesztést készítette: Lukács Gábor VÜSZI Nonprofit Kft ügyvezetője

Gödöllő, 2024. november 4.



Lukács Gábor
ügyvezető

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat, a Gödöllői Piac 2025. évi bérleti díjainak megállapítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2025-ös évben az elmúlt év (2024.) áremelkedéseinek és az inflációnak megfelelő díjtétel emeléseket tervezünk. Ezek határozzák meg a költségeinket is (szolgáltatási díjak emelkedése, a minimálbér, a garantált bérminimum nagysága, a rezsi díjak emelkedései), így természetes, hogy ezek, valamint a térség piaci viszonyainak figyelembevételével tervezzük árainkat. Meghatározó még, hogy szándékunk növelni a piac kihasználtságát, ezzel együtt a bérleti díjakból származó bevételét azzal, hogy minél több kereskedőt, kistermelőt vonzzunk be a piacon eladni kívánók körébe – ezáltal is növelve a piacon vásárlók létszámát. Ez az egymást erősítő folyamat minden érdekelt számára kedvező lenne.

A fent megfogalmazott elvek a bérleti díjainkra vonatkoztatva azt jelentik, hogy általában 5-7 % körüli emelés történik (kerekítéseket figyelembe véve). A maximum 10 % (a kerekítések miatt néhány esetben 11 %), melyet a raktárhelyiségek bérbeadása kapcsán tervezünk, igazodva a piaci árviszonyokhoz. Tervezünk olyan díjtételeket is – az előzőekben meghatározottak alapján – amelyek nem változnak az előző évhez viszonyítva, pl. a piaci csarnok földszinti elárúsító helyeinél, amelyek szintén a piaci viszonyok figyelembevétele miatt kerültek meghatározásra a mellékletben megjelölt összegben.

A napijegyes asztal-használat bérleti díja emelkedett jelentősebben a vállalkozók esetében, ami azért történt, hogy a vállalkozások egységes bérleti díjakkal vegyék igénybe szolgáltatásunkat.

Részletes magyarázatok a tervezett díj változásokhoz:

1. A díjakat Gödöllő belvárosának a – hiszen a piac az egyik frekvenciált területe a városnak – a bérleti díjaihoz, s az árusítás jellegéhez igazodva tervezzük alakítani.
2. Meghatározó, hogy térségben tevékenykedő őstermelők, helyi termelők, gazdálkodók némi „támogatást” kapjanak a kialakított díjakon keresztül – ez is javíthatja a működtetés hatékonyságát.
3. Helyre kívánjuk hozni, hogy a piaci csarnok **üzleteinek** bérleti díjai még sok-sok évvel ezelőtt nagyon magas összegben kerültek kialakításra (ezt bérlőink többször is jelezték), s ezt az indokolatlanul magas összeget kívánjuk a környékbeli (belvárosi) üzletek árszintjére hozni a tervezett díjtétellel – azaz nem emelünk, remélve, hogy ezzel is a piac elárúsítóhelyek kihasználtságának a mértéke javul.

4. A **pavilonok** bérleti díjainak meghatározása esetében az önkormányzati beruházásként tervezett térkövezés munkálatai a piacon 2025-ben várhatóan bizonytalan, kaotikus állapotot hozhatnak létre a bérlemények használatára vonatkozóan. Ennek tompítása érdekében nem tervezünk ezeknél díjemelést.
5. A parkolóbérleti díjainak esetében
2025. évben a piaci mélygarázs díjait a VÜSZI által üzemeltett másik belvárosi mélygarázs (Rézgombos mélygarázs) díjaival egyezően (egységesítés a belvárosban) tervezzük. Ennek megfelelően határoztuk meg a kedvezmények rendszerét is – egy kivétellel (c. pont). Ez alapján csak az előre kifizetett éves díj, ami kedvezményes (nettó 204 724 Ft/év, ami bruttó 260 000 Ft/év), illetve egy normál havi díj szerepel (ami nettó 20 472 Ft/hó, ami bruttó 26 000 Ft/hó).
 - A parkolási díjak a már említett egységesítés révén kerültek meghatározásra, ezért tűnik nagyoknak az emelés mértéke és ezért nem látunk kerek számokat nettó összegként, viszont a bruttó díjtételek már kerek összegek. s a parkolóhely bérlelőket ez érdekli.
Az 50 férőhelyes piaci mélygarázs kihasználtsága 2024-ben a következő:
 - éves bérlet 13, db
 - féléves 4 db,
 - negyedéves 1 db,
 - kedvezményes (a piacon üzletet, elárusító helyet bérlelők) 13 db,
 - 24 órás parkolás 3 db.Ebből terveink szerint csak az éves parkolóhely bérlet díja marad, illetve:
 - Egy – az általánostól eltérő – kedvezmény típust hagyunk meg: az elárusító-helyet/üzletet bérlelők kapnak a 2.számú mellékletben szereplő díjtétel alkalmazásával kedvezményes parkolási lehetőséget.
 - Megjegyzés:A piaci mélygarázs kihasználtságát kb. 70 %-os mértékűnek tervezzük a korábbi évek tapasztalata alapján, így az éves nettó árbevétel 2025. évben várhatóan nettó 3 000 000 Ft összeg körül alakul.
6. Továbbra is tervezzük fenntartani a piaci bérleti díjak meghatározásánál az időszakos díjtétel csökkentés rendszerét az alábbiak szerint:
- A csarnok üzlethelyiségei a jó idő beálltától, a hűvös idők érkezéséig részben kiürülnek, (május 1. – augusztus 31.) ott értékesítés nem történik. Kivétel a BIO bolt. A benti üzleteket raktározásra, vagy egyáltalán nem használják. Bérlelőink kint az udvarban árúsítanak, amiért külön megállapított díjat fizetnek.
 - Hasonló problémával küzdenek az udvari pavilonokat bérlelők is. Számukra a január, február hónapok holtidőnek számítanak. A hideg fagyos idő miatt nem tudnak árúsítani

A 2025. évben alkalmazandó kedvezmények:

- a. A fent írtak figyelembevételével az 1-es pontban érintettek esetében, ún. rendelkezésre állási díj kerül megállapításra. A rendelkezésre állási díj nettó 30.000 Ft/hó. A kedvezmény maximum hat hónap lehet, május 1. – október 31. közötti időszakban.
- b. Az udvari pavilonoknál, szintén érvényesítendő a rendelkezésre állási díj, mely nettó 30.000 Ft/hó, a 170-es pavilonnál 20.000 Ft/hó, ami maximum két hónapra, január 1 – február 28 között alkalmazható.

Az intézkedés megtétele bérlőink megtartása miatt szükséges.

Amennyiben bérlő, üzletvitel-szerűen használja bérleményét, úgy ez az engedmény nem alkalmazható!

Ez a kedvezmény csak azokra az üzletekre érvényesíthető, akik éves szerződést kötnek.

A bérlőink, őstermelőink, hosszútávon tervezik tevékenységük folytatását.

A szezonális, illetve ünnepi és egyéb alkalmakhoz kapcsolódó vásárok díjtételei négyzetméterben, illetve egyéb napidíjban megállapított árak alapján kerülnek kiszámításra (raktározási lehetőség biztosítása, asztal vagy árusító hely stb.).

A 2025. évre javasolt bérleti díjak kimutatása az 1. és 2. számú mellékletben látható táblázatokban található.

Gödöllő, 2024. november 4.



Lukács Gábor
ügyvezető

Bérleti díjak 2025. január 1.-től**Piac-csarnok földszint**

Üzlet száma	Bérlő neve	2024.évi nettó bérleti díj (Ft/hó)	2025. évi nettó bérleti díj (Ft/hó)
107.	Domokos Erika	90 000	90 000
108 - zöldség	Kiadó üzlet	90 000	90 000
109 - bio	Király Magdolna	90 000	90 000
110 - savanyúságos	Kiadó üzlet	90 000	90 000
111 - zöldség	Deme Miklós	98 000	98 000
112 - virág	Kiadó üzlet	60 000	60 000

Piac pavilonsor

166 - zöldség	Pusztai Tibor Attiláné	50 000	50 000
167 - zöldség	Bálintné Barát Annamária	70 000	70 000
168 - zöldség	Bálintné Barát Annamária	70 000	70 000
169 -	Tóth Józsefné	70 000	70 000
170 - zöldség	Milánovics István	70 000	70 000
170/A - zöldség	Milánovics István	40 000	40 000

Szabadság út 3. ÜZLETHÁZ

124	Csuda Bolt	120 000	130 000
129	Pékség (Vígfaras Kft.)	120 000	130 000
134 - 139 - 144 hús. és hentes áru	BSZ-MEAT KFT	380 000	400 000
150-155-élelmiszer	RAJAT Bt. élelmiszer, vegyiárú	180 000	190 000

Egyedi hasznosítású bérlemények

Emeleti büfé	ERIKAJÁLDA	200 000	210 000
Pavilon büfé	Hliváné Vincze Erika	165 000	175 000
Filmszínház	PANNON 2001. MOZGÓKÉP	150 000	165 000

Megnevezés	2024. évi bruttó díj	2025. évi bruttó díj
A bérlemények köré kihelyezett áruk után Ft/m ² (ÁFA-val együtt, ÁFA nélkül: 196,60 Ft/m ²)	250	250
Sátras árusító hely (6,25 m ²) bérleti díja: Ft/nap/db (ÁFA-val együtt, ÁFA nélkül: 2362,205 Ft/nap/ db)	2 800	3 000

Raktár bérlemények

Raktár száma	Bérlő neve	2024.évi nettó bérleti díj (Ft/hó)	2025. évi nettó bérleti díj (Ft/hó)
32	Kalória Gödöllői Nonprofit Kft.	18 000	20 000
33	Király Magdolna	18 000	20 000
34	ERIKAJÁLDA	18 000	20 000
36	Deme Miklós	18 000	20 000
37	Milánovics István	18 000	20 000
38	Milánovics István	18 000	20 000
40	ERIKAJÁLDA	16 500	18 000
42	Berkes Mária	10 000	11 000
43	Fórizs Istvánné	10 000	11 000
44	Rácz Ferencné	10 000	11 000
45	Gödöllői Víziközmű Társulat	10 000	11 000
46	Kostyák Józsefné	10 000	11 000
47	Gróf István	10 000	11 000
48	Takács László	10 000	11 000
49	Magyar Mária Magdolna	10 000	11 000
50	SELFNET BT.	10 000	11 000
51	ERIKAJÁLDA	10 000	11 000

Asztalbérleti díjak

Asztalbérleti díjak	Fizetési feltétel	2024.évi nettó bérleti díj (Ft/hó)	2025. évi nettó bérleti díj (Ft/hó)
Éves asztalbérleti díj	egy összegben fizetve	110 000	120 000
Éves asztalbérleti díj	négy részletben fizetve	120 000	135 000
Féléves asztalbérleti díj	egy összegben fizetve	65 000	70 000
Féléves asztalbérleti díj	két részletben fizetve	70 000	80 000
Havi bérleti díj		12 000	13 500

Asztal (mobil, őstermelői) havi bérleti nettó díja:	11 810	12 500
---	--------	--------

Napijegyes asztalhasználati díjak

Megnevezés	2024. évi bruttó díj	2025. évi bruttó díj
Őstermelőknek vonatkozó bruttó díj (Ft/nap/ asztal)	900	1 000
Vállalkozókra vonatkozó bruttó díj (Ft/nap/asztal)	1 500	2 500

Egyéb helyiségek bérleti díjai

Megnevezés	2024.évi nettó bérleti díj (Ft/hó)	2025. évi nettó bérleti díj (Ft/hó)
Vizi-Közmű iroda	35 000	40 000
BB autós iskola iroda	58 000	63 000
Kalória 11 helyiség	390 000	410 000
Üres kiadó iroda	44 000	50 000

Parkolóbérleti díjak 2025. január 1-től**Parkolási díjak**

Bérletek időtartama (24 órás időtartamra)	2024. évi Nettó bérleti díj Ft	2025. évi Nettó bérleti díj Ft
Heti bérlet	6 000	megszűnt
Havi bérlet	18 000	20 472
Negyedéves bérlet	38 500	megszűnt
Féléves bérlet	70 000	megszűnt
Éves bérlet	120 000	204 724

Havi bérleti díj üzlet- és egyéb bérlőknek

Megnevezés	2024. évi Nettó bérleti díj Ft/hó	2025. évi Nettó bérleti díj Ft/hó
Havi bérlet üzlet és egyéb bérlőknek (A piac nyitvatartási ideje alatt, a tevékenységhez kapcsolódó 1 db szállító, vagy 1 db személyautóra vonatkoztatva)	8 000	10 000
Bérlőknek kedvezményes 24 órás havi díj	11 000	13 000

HATÁROZATI JAVASLAT

1./A Képviselőtestület a VÜSZI Városüzemeltető és Szolgáltató Nonprofit Kft. tevékenységi körében 2025. január 1-től alkalmazandó bérleti díjakat az előterjesztés 1. és 2. számú mellékletében foglaltak szerint fogadja el. A nettó bérleti díj egyben az általános forgalmi adó alapja.

Határidő: A bérlok értesítése azonnal

Felelős: Lukács Gábor ügyvezető
Fekete Zoltán piac ágazatvezető

Gödöllő, 2024. november 4.

