

**Gödöllői Piac Üzemeltető  
és Szolgáltató Kft.  
2100. Gödöllő, Szabadság út 3.**

## ***ELŐTERJESZTÉS***

***A Képviselő-testület 2008. október 22 - én tartandó ülésére***

***Tárgy:*** Javaslat a Városi Piac bérleményeiben alkalmazott bérleti díjak felülvizsgálatára

***Előterjesztő:*** Vilhelm Ferenc  
ügyvezető

## Tisztelt Képviselő Testület!

Gödöllő Város Önkormányzata és a Gödöllői Piac Üzemeltető és szolgáltató Kft. között érvényben lévő Szindikátusi szerződés értelmében a Kft. ügyvezetője köteles kellő időben a bérleti szerződések lejártát megelőzően írásos javaslatot tenni a bérleti díjak és helypénzek változtatásának mértékére. 2009. január hó 1-től alkalmazandó új bérleti díjakra történő javaslatétel tehát most vált aktuálissá. Az alábbiakban ezért javaslatot teszek a városi piac valamennyi bérleményénél a következő évtől alkalmazandó bérleti díjakra és kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a továbbiakban leírtak alapján a javaslatot támogatni és elfogadni szíveskedjen.

Az új díjak megállapításánál, mint korábban – úgy most is – **alapvető szempont** volt, hogy a bérleti díjakból származó bevételeknek **fedezetet** kell nyújtani a **működési költségekre**, és egy szerény mértékű **eredmény** elérését **kell biztosítani**.

A megváltozott (energiahordozók, közmű díjak, szolgáltatói áremelések, stb.) és a közeljövőben várható változó gazdálkodási körülmények, inflációs előrejelzések (4,3 %) az elmúlt évek gyakorlatához hasonlóan a jelenlegi bérleti díjak felülvizsgálatát, átértékelését tette szükségessé.

Az eddigi gyakorlatnak megfelelően a változtatás mértéke az azonos profilú bérlőknél a **terület nagysággal, a működés költségeivel, a jövedelemtermelő képességgel arányos, a bérlők terhelhetőségével - valamint a piac üzletpolitikájával szinkronban van.**

A fentiek figyelembevételével **a javaslat a következő:** Az őstermelői kínálat bővítését szem előtt tartva és elismerve a munka értékét a következő évtől az **őstermelői mobil asztalok bérleti díja változatlan maradna** (600.- Ft/nap). Változásra szorul azonban a nagyobb volumenben kínált őstermelői termékek ily módon történő értékesítése után az üzemeltetés költségeihez történő magasabb hozzájárulás vállalása. Vagyis árufajtán belül bizonyos mennyiség fölött (5-5 zsák, rekesz, láda) további 50.- Ft/egység díj fizetésére kerülne sor

Az előre ½, illetve 1 évre lekötött asztaloknál elismerve, és a díjban érvényesítve a közmű, valamint az energiahordozók már bekövetkezett és várható emelkedéseit. Ez összességében 420.- Ft/hó többletkiadást fog jelenteni az asztalbérlők számára, (ami elsősorban a piaci csarnokra fordított többletkiadással függ össze) míg a csarnok valamennyi üzleténél a fenti szempont figyelembevétele mellett átlagosan **1,2 %-os** díjnövekedést tartunk indokoltnak ( A bérlői terhelhetőséget is szem előtt tartva).

Az udvari pavilonoknál differenciáltan a jövedelemtermelő képesség figyelembevételével **6,38%-os** a tervezett emelkedés, ami napi 100 - Ft többletkiadást jelent.

Az üzletsornál az élelmiszer üzletet üzemeltető AGROUNIKER Rt.-vel a szerződést felmondtuk a Pelikánház építése miatt (1 év a felmondási idő), így itt bérleti díj bevétellel nem számolhatunk a továbbiakban. A többi üzletnél a közműszolgáltatások átháríthatósága, valamint a jelentős kereslet csökkenés következtében bekövetkezett bérlői terhelhetőség miatt változatlan bérleti díj fenntartása indokolt. A kávézónál **2,1%**, az udvari büfénél **2,9 %**, az emeleti büfénél **változatlan**, a rétesháznál **2%**, míg a mozinál **3,3 %-os** emelést tervezünk.

A raktárak bérleti díja korábban (2003-2006) nem változott, 2007-ben szerényebben, 2008-ban 10,9%-al nőtt, míg a mostani javaslatunk változatlan díjról szól. (A szükségesnek vélt differenciálást, mely a közművételi lehetőséggel függ össze – az elmúlt évben végrehajtottuk.)

A mélygarázsnál az óradíjat (100.- Ft/ó), a napidíjat (400.- Ft/nap) és a bérelt helyek díjait is változatlan, díjtétel mellett tervezzük - megőrizve ezzel a versenyképességet, illetve a törzsbérlőinket.

A fenti differenciált díjemelési javaslat **éves szinten átlagosan 102,42 %-os** növekedési indexnek felel meg, (Tehát az előre prognosztizált infláció alatti) ami **2,42%-os** átlagos díjnövekedést jelent. (Az átlagot súlyozott számtani átlagszámítással számítottuk ki.)

Ez az átlagos díjemelés a várható többletkiadásainkra, valamint egy szerény mértékű eredmény elérésére is fedezetet fog nyújtani.

Az új bérleti díj megállapítását az eddig rendelkezésre álló **2008. évi tényadatok**, illetve az ez és a **következő évre prognosztizált számadatok** segítségével határoztuk meg. (A táblázatot mellékeljük – 1.sz. melléklet).

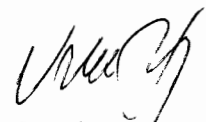
Látható, hogy a következő év kiadásait **54.813 eFt-ban** számszerűsítettük és **1.669 eFt** adózás előtti eredménnyel számolunk. Tehát  $(54.813 \text{ eFt} + 1.669 \text{ eFt} = 56.482 \text{ eFt})$  **56.482 eFt bevétele**re lesz szükségünk ahhoz, hogy a **kiadásainkat fedezni, illetve a tervezett eredményt realizálni tudjuk.**

A bevételeink, mint látható a táblázat adataiból, a **bérleti díjából, a továbbszámlázott költségtérítésekből, az automaták és egyéb bevételekből** tevődik össze. Az utóbbi három forrás tervezett, **együttes összege:**  $(10.451 \text{ eFt} + 550 \text{ eFt} + 1.300 \text{ eFt} = 12.301 \text{ eFt})$  **12.301 eFt.** A fenti 56.482 eFt-ből leszámítva a 12.301 eFt-os rész fedezeti összeget – jutunk el a **követelményként támasztott össz. bérleti díj összegéhez**  $(56.482 \text{ eFt} - 12.301 \text{ eFt} = 44.181 \text{ eFt})$  **44.181 eFt, melyet indexálva** -  $(44.181 \text{ eFt} : 43.137 \text{ eFt} = 1,0242019 \times 100 = 102,42\%)$  kapjuk az **átlagos korrigált díjemelési indexet, amely 102,42%.** melyet összehasonlítva a fenti súlyozott átlagszámítással nyert átlagos növekedési indexel ( 102,42 %) kapjuk a többlet kiadások és egy szerény mértékű eredmény eléréséhez szükséges díjnövekményt. (A korrekciót a bevételi lehetőségek, élelmiszerbolt kiesése miatt kellett elvégezni.)

Tehát a jelenlegi bérleti díjakat **átlagosan 2,42%-kal** szükséges emelni 2009. január 01-től ahhoz, hogy a fent számszerűsített kiadásokra és a tervezett szerény eredményre fedezetül szolgáljon.

Gödöllői Piac Üzemeltető  
és Szolgáltató Kft.  
2100 Gödöllő, Szabadság út 3.

Gödöllő, 2008. október 6.

  
Vilhelm Ferenc  
ügyvezető

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására:

### **Határozati Javaslát**

1. A képviselő testület a Városi Piac területén lévő árusítóhelyek és üzletek bérleti díjait 2009. január 1-től átlagosan 2,42 %-kal emeli 2009. december 31-i időtartamig. 2009. január 01.-től az új bérleti díjakat a Képviselő Testület a határozat 2.sz. mellékletében foglaltak szerint állapítja meg azzal, hogy az általános forgalmi adófizetési kötelezettséget áthárítja a bérlőkre.

**Határidő:** a bérlők értesítésére: 2008. november 1.

**Felelős:** Vilhelm Ferenc ügyvezető

2. A Képviselő Testület a piacon lévő raktárhelyiségek bérleti díjait 2009. január 1-től 2009. december 31-ig nem emeli.

**Határidő:** 2008.november 1.

**Felelős:** Vilhelm Ferenc ügyvezető

3. A piac-csarnokban lévő asztalokra egy éves bérleti szerződés köthető, a bérlet ára 2009. január 1-től 2009. december 31-ig terjedő időszakra 85.000,- Ft + áfa.

A piac külső terén lévő őstermelői asztalokra egy éves, vagy minimum féléves bérleti szerződés köthető. Az éves bérleti szerződés ára a csarnokban lévő asztalokéval azonos, a féléves bérlet ára: 50.000,- Ft + áfa. 3. számú melléklet.

**Határidő:** a bérlők értesítésére: legkésőbb 2008. november 30.

**Felelős:** Vilhelm Ferenc ügyvezető

4. Az üresen maradt asztalokon napijegy kiadásával folytatható árusítás, valamint napijegy ellenében más személynek, vállalkozásnak használatba adható a bérelt, s a bérlő által árusításra fel nem használt napokon. A napijegy ára 2009. január 1-től 2009. december 31-ig 600.- Ft/nap.

A piac külső terére kihelyezhető mobil asztalokra bérleti szerződés nem köthető, ezeken az asztalokon csak napijegy ellenében folytatható árusítás. A mobil asztalokhoz a napijegy ára 2009. január 1-től 2009. december 31-ig 600.- Ft/nap. A nagyobb volumenben kínált őstermelői termékek (5 – 5 zsák, rekesz, vagy láda) esetében további 50.- Ft/egység napidíjat fizetnek a bérlők.

**Határidő:** a napijegy árak alkalmazására 2009. december 31-ig

**Felelős :** Vilhelm Ferenc ügyvezető

5. Azokat a bérleményeket, melyek esetében egy évre szóló szerződés jött létre és a bérlő nem él a szerződés szerint annak további egy évre szóló meghosszabbításának lehetőségével, vagy határidőben nem nyilatkozik, az alábbiak szerint kell hasznosítani:
- a bérbevétel lehetőségét a bérlemény bérleti díjának a szerződés egy éves időtartamának, valamint az üzlet funkciójának megjelölése mellett nyilvánosan közzé kell tenni,
  - a bérbevételi ajánlatok megtételére 15 nap ajánlattételi időt kell biztosítani azzal, hogy az ajánlattevők közül előnyben kell részesíteni azt, akinek a városi piac területén más üzletre, vagy árusítóhelyre bérleti szerződése nincs,
  - a bérlőt az ajánlattevők közül az ügyvezető választja ki.

**Határidő:** a bérlemények megüresedése esetén a nyilvános közzététel legkésőbb 2008. november 12.


**Felelős:** Vilhelm Ferenc ügyvezető

6. A képviselő testület az előterjesztés szerint nem változtatja meg a piac mélyparkolójában értékesíthető bérletek, parkolási díjak árait, a 2009. január 1-től 2009. december 31-ig terjedő időszakra.

**Határidő:** 2009. január 1-től

**Felelős:** Vilhelm Ferenc ügyvezető

Gödöllő, 2008. október 22.



Vilhelm Ferenc  
Ügyvezető igazgató

**Gödöllői Piac Üzemeltető  
és Szolgáltató Kft.**  
2100 Gödöllő, Szabadság út 3.

**Gödöllői Piac Kft. Bevételei****2009. év**

Megnevezés	2008. évi Várható adatok (eFt)	2009. évi Terv adatok (eFt)
<b>I. Bérleti díjak</b>		
Raktárak	2023	1680
Üzletek bérleti díjai	27204	26316
Mozi	1800	1860
Egyéb	1089	1300
	<b>32116</b>	<b>31156</b>
Asztalbérleti díjak	3920	4575
<b>Bérleti díjak összesen:</b>	<b>36036</b>	<b>35731</b>
Helypénz*	5000	5000
<b>I. Összesen:</b>	<b>41036</b>	<b>40731</b>
<b>II. Mélygarázs</b>		
Bérllet	3500	3200
Napijegy	250	250
<b>II. Összesen:</b>	<b>3750</b>	<b>3450</b>
<b>III. Továbbszáml.ktség.tér.</b>		
KALÓRIA és SZÁMADÓ	3040	1450
Múzeumi irodák	2660	2793
Almérők szerinti térítés	4494	4600
Közvilágítás	1531	1608
Egyéb (Múzeum bizt.)	0	0
<b>III. Összesen:</b>	<b>11725</b>	<b>10451</b>
<b>IV. Automaták bevétele</b>		
Italautomata	300	300
WC automata	250	250
<b>IV. Összesen:</b>	<b>550</b>	<b>550</b>
<b>V. Egyéb bevételek</b>		
Kamat bevétel	1300	1300
<b>V. Összesen:</b>	<b>1300</b>	<b>1300</b>
<b>I. - V. Összesen:</b>	<b>58361</b>	<b>56482</b>

\* "ARANYKAPU" helypénz bevételt is tartalmazza

**Gödöllői Piac Kft. Költségei**

**2009. év**

<b>Megnevezés</b>	<b>2008. évi Várható adatok (eFt)</b>	<b>2009. évi Terv adatok (eFt)</b>
<b>I. Anyagköltség</b>		
Fenntartási anyag	400	490
Villamos energia	5000	5700
Víz-, csatorna díj	450	450
Közüzemii költséghányad (Múzeumnak)	1400	1800
Egyéb ag.	20	20
<b>I. Anyagköltség összesen:</b>	<b>7270</b>	<b>8460</b>
<b>II. Igénybevett szolgáltatások</b>		
Bérelti díj	3340	3340
Karbantartás	1400	1500
Igénybe vett szolg.	420	420
Távfűtés	5800	5700
Könyvviteli szolg.	750	520
Vagyonvédelmi szolgálat	4400	4600
Könyvvizsgálat	400	450
Takarítás	3800	4200
Szemétszállítás	2500	2600
Egyéb szolgáltatás	50	50
<b>II. Szolgáltatások összesen:</b>	<b>22860</b>	<b>23380</b>
<b>III. Egyéb szolgáltatás</b>		
Hatósági, igazgatási	20	20
Bankköltség	340	350
Biztosítás	300	300
<b>III. Egyéb szolgált. Összesen:</b>	<b>660</b>	<b>670</b>
<b>IV. Bérköltség</b>		
Alapbér	8845	9250
Vezetői prémium	1980	2080
Jutalom	1350	1450
Állományon kívüli	0	0
Egyéb (FB tiszteletdíj)	600	600
<b>IV. Bérköltség összesen:</b>	<b>12775</b>	<b>13380</b>
<b>V. Személyi jellegű egyéb kif.</b>		
Munkába járás	600	600
Saját gk. használat	650	700
Étkezési költségter.	300	300
Jóléti és kulturális költség	90	90
Reprezentáció	120	130
Egyéb személyi jell. Kifiz.	70	70
<b>V. Személyi jellegű egyéb kif. Össz.:</b>	<b>1830</b>	<b>1890</b>

<b>VI. Bérjárulékok</b>		
Nyugdíjbiztosítási Alap	2557	2680
Egészségbiztosítási Alap	974	1070
Egészségügyi hozzájárulás	120	120
Munkaadói járulék	365	402
Szakképzési hozzájárulás	183	201
Egyéb	0	0
<b>VI. Bérjárulékok összesen:</b>	<b>4199</b>	<b>4473</b>
<b>VII. Ráfordítások</b>		
Tervszerinti ÉCS	1200	1200
Haszn. Vételkor azonnal elszámolt ÉCS	100	150
Káreseménnyel kapcsolatos költség	50	100
Alapítványi támogatás	80	80
Egyéb ráfordítás	30	30
Helyi adó	1000	1000
<b>VII. Ráfordítások összesen:</b>	<b>2460</b>	<b>2560</b>
<b>I. - VII. Összes költség:</b>	<b>52054</b>	<b>54813</b>

	2008. évi	2009. évi
<b>Bevétel:</b>	<b>58361</b>	<b>56482</b>
<b>Költség:</b>	<b>52054</b>	<b>54813</b>
Várható eredm.:	6307	1669
Társasági adó:	849	107
Különadó:	252	67
<b>Várható eredmény</b>	<b>5206</b>	<b>1495</b>



**Új bérleti díjak 2009. január 1-től****Piac-csarnok földszint**

Üzlet száma	Bérlő neve	Érvényes nettó Bérleti díj (Ft/hó)	Új nettó Bérleti díj (Ft/hó)
107	KLAHEO és PÁVAI Bt.	86.000.-	88.000.-
108	KLAHEO és PÁVAI Bt.	86.000.-	88.000.-
109	Illés Lászlóné	86.000.-	86.000.-
110	Kis Zoltán	86.000.-	86.000.-
111	Burik Márton	86.000.-	88.000.-
112	Fóthy Józsefné	35.000.-	37.000.-

**Piac-csarnok galéria**

Üzlet száma	Bérlő neve	Érvényes nettó Bérleti díj (Ft/hó)	Új nettó Bérleti díj (Ft/hó)
Butik 1.	Vancsa Ferencné	30.000.-	32.000.-
Butik 2.	Fellegi Istvánné	30.000.-	32.000.-
Butik 3.	Fellegi Istvánné	30.000.-	32.000.-
Butik 4.	Bajkóné Kiss Ágnes	30.000.-	32.000.-
Butik 5.	Bajkóné Kiss Ágnes	30.000.-	32.000.-
Butik 6.		30.000.-	
Butik 7.		30.000.-	
Butik 8.	Sándor Jánosné	30.000.-	32.000.-
Butik 9.		30.000.-	
Butik 10.		30.000.-	
Butik 11.		30.000.-	

**Piac pavilonsor**

Üzlet száma	Bérlő neve	Érvényes nettó Bérleti díj (Ft/hó)	Új nettó Bérleti díj (Ft/hó)
166.	Lantos János	32.000.-	34.000.-
167.	Bal-Del Bt.	47.000.-	50.000.-
168.	Bálint József	47.000.-	50.000.-
169.	„GÉ-NÉ 3000” Bt.	47.000.-	50.000.-
170.	Dobróczy Károly	47.000.-	50.000.-

**Szabadság út 3. ÜZLETHÁZ**

Üzlet száma	Bérlő neve	Érvényes nettó Bérleti díj (Ft/hó)	Új nettó Bérleti díj (Ft/hó)
124.	RAJAT Bt.	134.000.-	134.000.-
129.	Fejes András	150.000.-	150.000.-
134.	Fehér Madár Kft.	150.000.-	150.000.-
139-144.	SOMAHÚS Bt.	270.000.-	270.000.-
150-155.	Megszűnik(ARZENÁL Kft.)	150.000.-	0

**Egyedi hasznosítású bérlemények**

<b>Üzlet száma</b>	<b>Bérlő neve</b>	<b>Ervényes nettó Bérleti díj (Ft/hó)</b>	<b>Uj nettó Bérleti díj (Ft/hó)</b>
Emeleti büfé	SÚFEC Kft.	60.000.-	60.000.-
Kávézó	ROCK-HARD Kft.	240.000.-	245.000.-
Pavilon büfé	Gyarmati Károly	170.000.-	175.000.-
Rétesbolt	Galambvári Bt.	108.000.-	110.000.-
Filmszínház	PANNON 2001. MOZGÓKÉP Kft.	150.000.-	155.000.-

**Raktár bérlemények**

<b>Raktár száma</b>	<b>Bérlő neve</b>	<b>Ervényes nettó Bérleti díj (Ft/hó)</b>	<b>Uj nettó Bérleti díj (Ft/hó)</b>
033.	Saját raktár	-	-
034.	Som Józsefné	20.000.-	20.000.-
037.	Milánovics István	25.000.-	25.000.-
038.	Gyarmati Károly	24.000.-	24.000.-
040.		15.000.-	0
042.	Bal-Del Bt.	12.000.-	12.000.-
043.	Fórizs Istvánné	8.000.-	8.000.-
044.	Fellegi Istvánné	8.000.-	8.000.-
045.	Ferenczi Istvánné	8.000.-	8.000.-
046.	Kis Zoltán	8.000.-	8.000.-
047.		7.000.-	0
048.		8.000.-	0
049.	Magyar Mária	8.000.-	8.000.-
050.	Őstermelői	7.000.-	7.000.-
051.	Burik Márton	12.000.-	12.000.-

**2009. január 1-től javasolt  
asztalbérleti díjak**

	<b>Jelenlegi bérleti díj</b>	<b>Új bérleti díj</b>
<b>Éves asztalbérleti díj</b>	<b>80.000.- Ft + ÁFA</b>	<b>85.000.- Ft + ÁFA</b>
<b>Féléves asztalbérleti díj</b>	<b>40.000.- Ft + ÁFA</b>	<b>50.000.- Ft + ÁFA</b>

Gödöllő, 2008.október 22.

**2009. január 1-től javasolt  
parkoló bérletek**

**Bérletek időtartama és ára:**

	Jelenlegi bérleti díj	Új bérleti díj
heti bérlet	4.500.- Ft + ÁFA	4.500.- Ft + ÁFA
havi bérlet	15.000.- Ft + ÁFA	15.000.- Ft + ÁFA
negyedéves bérlet	35.000.- Ft + ÁFA	35.000.- Ft + ÁFA
féléves bérlet	60.000.- Ft + ÁFA	60.000.- Ft + ÁFA
éves bérlet	95.000.- Ft + ÁFA	95.000.- Ft + ÁFA

**Jegyes parkolás esetén:**

Óradíj (ÁFA-val együtt)	100.- Ft	100.- Ft
Napidíj (ÁFA-val együtt)	400.- Ft	400.- Ft

**Havi bérlet (üzletbérletnek) 6.000.- Ft + ÁFA      6.000.- Ft + ÁFA**

**Gödöllő, 2008.október 22.**

Gödöllői Piac Üzemeltető  
és Szolgáltató Kft.  
2100. Gödöllő, Szabadság út 3.

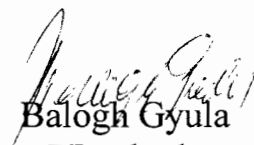
## KIVONAT

A Piac Kft. Felügyelő Bizottságának  
2008. október 10.-ei üléséről

### 9/2008.sz. FB. határozat

Az FB. tagjai a Gödöllői Piac Kft. 2009. január 1-től alkalmazandó bérleti díjaira tett előterjesztést a szóbeli kiegészítéssel együtt egyhangúlag elfogadták és a Képviselő-testület elé terjesztésre javasolják

Gödöllő, 2008. október 10.

  
Balogh Gyula  
FB. elnök

Gödöllői Piac Üzemeltető  
és Szolgáltató Kft.  
2100 Gödöllő, Szabadság út 3.