**Cegléd Város Önkormányzatának Polgármesterétől**

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Levélcím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.

Tel.: 06/53/511-400, Fax: 511-406, E-mail: polgarmester@cegledph.hu

|  |  |
| --- | --- |
| **Szám**: ………./2026.  **Előterjesztő**: Dr. Csáky András polgármester  **Szakmai et.:** Mótyán Krisztián, ügyvezető | **Tárgy**: Cegléd 5739/7 hrsz-ú (vásártér) ingatlanon vásár vagy hasonló kereskedelmi rendezvény szervezésének feltételei és költségvonzatai  **Melléklet:** vásár újraindításának kalkulált  költségei, bevételek kalkulált  összege |

**ELŐTERJESZTÉS**

**Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2026. január 22-ei nyilvános ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Tisztelt Képviselő-testület a 2025. október 16-ai ülésén meghozott **469/2025. (X. 16.) Ök. határozatában** felkérte a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt és a VÁRVAG Nonprofit Kft-t, hogy közösen vizsgálják meg vásár vagy hasonló kereskedelmi rendezvény tartásának feltételeit és költségvonzatait.

A vásárokról, a piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009 (III. 13.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében **vásár** olyan területen rendezhető, illetve tartható, amelyen a **településrendezési terv a vásárrendezést lehetővé teszi,** vagy amely **vásár rendezése céljából területhasználati hozzájárulással rendelkezik.**

A területnek a vásár jellegétől, az ott értékesített termékkörtől, illetve a folytatott tevékenységtől függően, meg kell felelnie a jogszabályban előírt

* építésügyi,
* közegészségügyi,
* élelmiszerlánc-biztonsági, élelmiszer-higiéniai,
* állat-egészségügyi,
* növény-egészségügyi,
* környezetvédelmi,
* kulturális örökségvédelmi,
* munkavédelmi és
* tűzvédelmi követelményeknek,
* valamint rendelkeznie kell a tevékenység során képződő hulladékok elkülönített gyűjtését biztosító hulladéktárolókkal.
* A vásár tartásának közlekedésbiztonsági, forgalomszabályozási követelményei is vannak.

A fenti jogi szabályozásból kiindulva a VÁRVAG Nonprofit Kft. felkereste a fenti feltételek meglétét vizsgáló hatóságokat és tájékozódott, egyeztett a vásártartás konkrét szabályairól. Az egyeztetések nyomán az alábbi peremfeltételekkel kell számolni a vásár újbóli elindításához.

1) A vásári, piaci és vásárcsarnoki árusítás közegészségügyi szabályairól szóló 59/1999 (XI. 26.) EüM rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a vásár tartásának feltétele **nemek szerint elkülönített vízöblítésű WC és vizelde** és egy **a csomagolatlan** **állati eredetű élelmiszereket árusító kereskedők részére kialakított WC.**

Valamint szükséges még egy **az adminisztratív teendők ellátására szolgáló iroda helyiség** is.

Ezen funkciók ellátására 4 darab fehér konténert gondoltunk kihelyezni.

Egyeztetésre került sor Cegléd város főépítészével, aki elmondta, hogy a vásár helyszínéül szolgáló vásártér a Kőrösi út mentén található, amely településképi szempontból meghatározó hely, ezért az oda elhelyezni kívánt 4 darab fehér konténer csak melléképület funkcióját láthatja el, főépületként nem használhatók. A fehér szín nem illik az ottani településképbe, sokkal inkább támogatná faburkolatú, a településképbe jobban beleillő konténerek elhelyezését.

A konténerek vásártéren történő elhelyezéséhez településképi bejelentés szükséges, amelynek része egy építész által elkészített helyszínrajz is.

2) Az előbb említett rendelet 2. §-a értelmében a vásár, piac területét **por-és sármentesen, könnyen tisztántartható módon kell kiképezni**. Ez a feltétel a közlekedő utak mart aszfalttal történő bevonásával teljesíthető. A bevonandó terület nagysága kb. 3000 nm.

3) További közegészségügyi követelmény a fenti rendelet 3. § (2) bekezdése és 5. § -a értelmében megfelelő számú **vízvételi hely és kézmosási lehetőség biztosítása, valamint gondoskodni kell a csapadékvíz és a szennyvíz elvezetéséről vagy a szennyvíz tárolásáról is.**

Jelenleg a vásártéren nincs vízvételi lehetőség, ezért ivóvízvezeték kiépítése szükséges a vízvételi helyek és a kézmosási lehetőség biztosításához.

A csapadékvíz elvezetése szikkasztással oldható meg.

A szennyvizet műanyag zárt szennyvíztárolóba fogjuk elvezetni a konténerekből és a hulladéktárolótól. A szennyvíztárolóba összegyűjtött szennyvíz elszállítását is meg kell oldani.

4) A rendelet 6. §-a értelmében a vásárok idején **keletkező hulladék gyűjtésére jól záró fedéllel ellátott edényzetet kell biztosítani.** A hulladéktárolók tisztítása, fertőtlenítése céljából tisztító, **fertőtlenítő területet kell kijelölni vízvételi és szennyvízelvezetési lehetőséggel**, amelyet egy szennyvízlefolyóval ellátott betonozott terület kialakításával biztosítanánk.

5) A rendelet 12. §-a értelmében **évente legalább kétszer szükséges gondoskodni az egészségügyi szempontból káros rágcsálók és rovarok irtásáról** a vásártéren.

6) Állatvásár csak a kirakodó vásártól jól elkülönített és körbekerített területen tartható, ezek a feltételek már biztosítottak.

7) A vásárok megtartásához szükséges **elektromos áram vételezési helyek kialakítása is**, mert azok jelenleg még nincsenek kiépítve.

8) A vásárokról, a piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009 (III. 13.) Korm. rendelet 2. § (3) bekezdése értelmében a szabadtéren tartott vásár esetében, amennyiben az egyidejűleg résztvevők létszáma **az 1000 főt várhatóan meghaladja**, a vásár üzemeltetője köteles az emberek életét, egészségét és környezetét, anyagi értékeit súlyosan veszélyeztető vagy károsító esemény bekövetkeztére vonatkozó **biztonsági tervet készíteni**. A biztonsági terv tartalmazza:

*a)* a vásár helyszínének baleset, elemi csapás, közveszéllyel fenyegetés, tömeges rendbontás esetére vonatkozó kiürítési, menekítési tervét;

*b)* szabadtéri vásár, piac esetén az időjárás változásának folyamatos nyomon követésének kötelezettségét.

Nagy valószínűséggel ezen vásárokban nem lesz egyszerre 1000 főt meghaladó számú résztvevő, ezért a fent említett előírásokat nem kell alkalmazni.

9.) A vásárok tartása során más városok tapasztalatai alapján ajánlott **biztonsági szolgálatot igénybe venni.**

10.) A rendőrség tájékoztatása szerint a vásárok napján szükséges lehet **forgalomirányításra,** amely a rendőrség alapfeladata, ezek külön költségeket nem képeznek.

11) Megkeresésre került a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Vármegyei Igazgatósága is a vásár újraindítását érintő engedélyezési folyamatokkal, az esetleges korlátozásokkal, jogszabályi követelményekkel kapcsolatban, azonban az előterjesztés elkészítéséig választ még nem kaptunk.

12.) Felvettük a kapcsolatot az Országos Mentőszolgálattal is, véleményük szerint **szakápoló biztosítása szükséges.** Ez a feladat nem alapfeladata a mentőszolgálatnak, tehát ennek is van költségvonzata.

**Elsősegélynyújtó hely kijelölése is szükséges**, ez egyelőre az iroda funkciót betöltő konténerben lenne megoldva.

13) A vásárok tartásának **személyi feltételei is lesznek:**

* vásárok lebonyolítását koordináló: 1 fő
* rendező, helypénzszedő: 2 fő
* takarító személyzet: 2 fő.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a a VÁRVAG Nonprofit Kft. árajánlatokat kért a vásár újraindításához szükséges infrastruktúrális, energetikai, közegészségügyi feltételek megteremtéséhez szükséges szolgáltatások és építési munkák ellenértékéről.

A mellékletként csatolt táblázatok tartalmazzák az előzőekben ismertetett követelmények teljesítésének kalkulált költségeit. Külön táblázatba foglaltuk a vásár újraindításának egyszeri költségeit és az egyes vásárok megtartásakor felmerülő költségeket.

A vásár újraindításához szükséges alap infrastruktúra kiépítésének költsége cca. bruttó 33 M Ft, havi működtetési költsége cca. bruttó 1,4 M Ft. Fontos megjegyezni, hogy az előírt illemhelyek biztosítására szükséges szaniterkonténer biztosításánál csak bérlettel kalkuláltunk, amennyiben a vásár működtetése rentábilissá válik, érdemes a bérlet helyett a konténereket megvásárolni, vagy épületet építeni.

A költségekkel szemben a következő bevételekre lehet számítani. A csatolt helyszínrajzokból megállapítható, hogy körülbelül 1150 m területet lehet kialakítani elárusító helyként. Ha Nagykőrös Város Önkormányzat gyakorlatát követnénk és feltételezzük azt, hogy az összes hely kiadásra kerül, 8.000,-Ft/m/év bérleti díjjal számolva (amely egy helyfoglalási díjat jelent) 9.200.000,-Ft/év, az ugyanezen területnagyságra fizetendő helypénzekből 800Ft/m összeggel számolva 920.000,-Ft/vásár, 9.200.000,-Ft/év bevételre lehetne számítani (évente 10 vásár tartását feltételezve). Ez összesen: 18.400.000,-Ft bevételt jelentene. Továbbá teljes kihasználtság mellett 150.000,-hulladékkezelési díjat és 150.000,-Ft parkolási díjjal is lehetne számítani vásáronként, ami további 3.000.000,- Ft árbevételt eredményezhet éves szinten.

Amennyiben a megtérülést nézzük 100%-os kihasználtságnál éves szinten cca. 5 M Ft, havi szinten 500 eFt eredménnyel lehet kalkulálni. A havi üzemeltetési költségek fedezésére cca. 65%-os kihasználtság mellett kell, hogy működjön a vásár.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Cegléd 60 km-es körzetében 4 településen is tartanak rendszeresen kirakodó- és állatvásárt is. A környező vásárok közül a legközelebbi a Nagykőrösi vásár, melyet a hónap minden utolsó vasárnapján rendeznek, így véleményünk szerint Cegléden minden hónap második hetében lehetne vásárt tartani.

Az előterjesztést a **Gazdasági** **Bizottság** és a **Pénzügyi Ellenőrző Bizottság** tárgyalja. A Bizottságok véleménye a Képviselő-testület ülésén helyben kerül kiosztásra jegyzőkönyvi kivonat formájában.

A döntéshozatal Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel **nyilvános ülés** keretében, az Mötv. 50. § rendelkezései alapján - figyelemmel az SzMSz 59. § (3) pontja alapján **minősített** szavazati arányt igényel.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és határozatának meghozatalára!

**Cegléd, 2026. január 12.**

**Dr. Csáky András**

**polgármester**

Az előterjesztést láttam:

Dr. Diósgyőri Gitta

címzetes főjegyző

**„A” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a VÁRVAG Nonprofit Kft. tájékoztatását a Cegléd 5739/7 hrsz-ú (vásártér) ingatlanon vásártartás újraindítására vonatkozó jogi szabályozásról, hatósági és egyéb előírásokról, követelményekről.
2. nem biztosít fedezetet a 2026. évi költségvetésben Cegléd városában vásár tartásához szükséges feltételek megteremtésére.
3. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t, hogy a 2026 decemberében ismételten vizsgálja meg a vásártartás újraindításának követelményeit, illetve költségvonzatát.
4. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal, ill. 2026. decemberi ülés **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„B” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a VÁRVAG Nonprofit Kft. tájékoztatását a Cegléd 5739/7 hrsz-ú (vásártér) ingatlanon vásártartás újraindítására vonatkozó jogi szabályozásról, hatósági és egyéb előírásokról, követelményekről.
2. fedezetet biztosít bruttó 35 millió Ft keretösszeg erejéig a 2026. évi költségvetésben Cegléd városában vásár tartásához szükséges feltételek megteremtésére.
3. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„C” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elfogadja a VÁRVAG Nonprofit Kft. tájékoztatását a Cegléd 5739/7 hrsz-ú (vásártér) ingatlanon vásártartás újraindítására vonatkozó jogi szabályozásról, hatósági és egyéb előírásokról és követelményekről.
2. nem biztosít fedezetet a 2026. évi költségvetésben Cegléd városában vásár tartásához szükséges feltételek megteremtésére.
3. utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**A határozatot kapják:**

1. VÁRVAG Nonprofit Kft. Mótyán Krisztián ügyvezető

4. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Iroda

4. Irattár

|  |  |
| --- | --- |
| **VÁSÁR ÚJRAINDÍTÁSÁNAK KÖLTSÉGEI** | |
| **MEGNEVEZÉS** | **BRUTTÓ ÖSSZEG** |
| **Infrastruktúra kialakításának költségei** |  |
| Irodakonténer (1db) saját tulajdon, jelenleg rendelkezésre áll | - Ft |
| Mart aszfalttal való közlekedőutak kiépítése | 16 968 470 Ft |
| Ivóvíz vezeték, szennyvíz csatorna- és tározó kiépítése, hulladéktároló kialakítása | 3 031 173 Ft |
| 1100 l műanyag konténer (3db) | 325 755 Ft |
| Elektromos elosztóhálózat | 7 240 000 Ft |
| Elektromos fogyasztási mérőhely kialakítása és hálózatfejlesztési díj 3\*32 A | 1 900 000 Ft |
| Egyéb költség (poroltó készülék, tervezési költségek, engedélyeztetési költségek, előre nem látható költségek, stb.) | 3 500 000 Ft |
| **Összesen:** | **32 965 398 Ft** |
|  |  |
| **Vásár tartás alkalmankénti alapköltségei** | **BRUTTÓ ÖSSZEG** |
| Közüzemi díjak (víz, elektromos áram) | 150 000 Ft |
| Osztott férfi/női wc konténer (3 db) | 450 000 Ft |
| Szemét szállítás | 25 000 Ft |
| Rágcsáló és rovarírtás patkányládák telepítése (havi díjban elosztva) | 15 000 Ft |
| Ládák kezelése évi 2 alkalommal (havi díjban elosztva) | 9 000 Ft |
| Terület fenntartás (kaszálás, karbantartás, stb) | 100 000 Ft |
| Szakápoló biztosítása (alkalmanként) | 50 000 Ft |
| Biztonsági szolgálat (alkalmanként) | 300 000 Ft |
| Személyzet (koordinátor, takarító, helypénzszedő) alkalmanként | 200 000 Ft |
| Egyéb költség (szennyvízszállítás költsége, takarítószer, higiéniai termékek, előre nem látható költségek, stb.) | 100 000 Ft |
| **Összesen:** | **1 399 000 Ft** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vásár tervezett bevétele 65%-os kihasználtság mellett** | | | | | |
| **Megnevezés** | **mennyiség** | | **egységár** | | **Bruttó összeg** |
| Bérbeadott terület havi bérleti díja | 747,5 | fm | 800 | Ft/fm | 598 000 Ft |
| Bérbeadott terület használati díja | 805 | fm | 800 | Ft/fm | 644 000 Ft |
| Szemét szállítás díja | 97,5 | árus | 1000 | Ft/alk | 97 500 Ft |
| Parkolás díja | 97,5 | árus | 1000 | Ft/alk | 97 500 Ft |
| **Összesen:** |  |  |  |  | **1 437 000 Ft** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Vásár tervezett bevétele 100%-os kihasználtság mellett** | | | | | |
| **Megnevezés** | **mennyiség** | | **egységár** | | **Bruttó összeg** |
| Bérbeadott terület havi bérleti díja | 1150 | fm | 800 | Ft/fm | 920 000 Ft |
| Bérbeadott terület használati díja | 1150 | fm | 800 | Ft/fm | 920 000 Ft |
| Szemét szállítás díja | 150 | árus | 1000 | Ft/alk | 150 000 Ft |
| Parkolás díja | 150 | árus | 1000 | Ft/alk | 150 000 Ft |
| **Összesen:** |  |  |  |  | **2 140 000 Ft** |