

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Cegléd Város Önkormányzata Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának (a továbbiakban: a bizottság) a Városháza (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.) I. emeleti Kis Tanácskozó termében 2026. január 20-án (kedd), 11:00 órai kezdettel megtartott nyilvános üléséről.

Jelen vannak: Horváth József elnök, Imregi Tibor, Takátsné Györe Anett, Kollár Zoltán, Kis Gyula, és Varjasi Éva, a bizottság tagjai.

Később érkezett: Szlovák Mátyás bizottsági tag.

Tanácskozási joggal jelen van: a napirendek szakmai előterjesztőjeként meghívottak – a jelenléti ív szerint.

Jegyzőkönyvvezető: Bakos Lilla

Horváth József: Köszönti a Bizottságot! Megállapítja, hogy a bizottság 9 tagjából 6 tag jelen van, így a bizottság határozatképes.

Az ülést megnyitja.

Javaslatot tesz arra, hogy a bizottság jegyzőkönyv hitelesítőnek válassza meg Takátsné Györe Anett bizottsági tagot. Szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv hitelesítő személyére tett javaslatát, melyet a bizottság jelen lévő 6 tagja – 6 igen szavazattal, egyhangúlag – elfogadott.

Ismerteti a napirendi pontokat, amelyek előzetesen kiküldésre kerültek. Kérdezi, hogy a napirendekkel kapcsolatban van-e valakinek észrevétele? Kéri a bizottság tagjait, hogy szavazzanak a napirendről, melyet a bizottság jelen lévő 6 tagja – 6 igen szavazattal, egyhangúlag – elfogadott.

NAPIRENDEK:

NYILVÁNOS ÜLÉS

- 1) Cegléd 5739/7 hrsz-ú (vásártér) ingatlanon vásár vagy hasonló kereskedelmi rendezvény szervezésének feltételei és költségvonzatai (T/23.) M
- 2) 2026. évre vonatkozó mezőgazdasági hasznosítású területek és más megnevezésű beépítetlen területek bérleti-, haszonbérleti díjának megállapítása (T/28.) E
Szakmai előterjesztő az 1-2. napirendeknél: Mótyán Krisztián ügyvezető
Előterjesztő az 1-2. napirendeknél: Dr. Csáky András polgármester
- 3) Egyebek

ZÁRT:

- 4) Gazdasági társaságok 2025. 11. havi kontrollingbeszámolói (T/39.) E
Szakmai előterjesztő: Steiger Rita belső ellenőrzési vezető
Tószeginé Klement Mária belső ellenőr
Előterjesztő: Dr. Csáky András polgármester
- 5) Egyebek

1.) Napirend: Cegléd 5739/7 hrsz-ú (vásártér) ingatlanon vásár vagy hasonló kereskedelmi rendezvény szervezésének feltételei és költségvonzatai (T/23.)

Szakmai előterjesztő: Mótyán Krisztián ügyvezető

Előterjesztő: Dr. Csáky András polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv 1. számú melléklete)

Takátsné Györe Anett: a Gazdasági Bizottság a polgármester úr javaslatára az „A” határozati javaslatot támogatta, mely szerint visszakerül majd a bizottságok, testület elé az ügy, ismételten megvizsgálják, addigra már a költségvetés is lemegy.

Horváth József: az előző bizottsági ülésen László Ágnes hozzászólt ehhez. Beszéltek róla, hogy ez anyagi hasznot is hozhat a városnak. Milyen anyagi hasznot remélhetnek? A vásár presztízst jelenthet, akár még turisztikai érdekességet is.

Kollár Zoltán: azt kell majd figyelembe venni, hogy ha a vásár elindul (bízik benne, hogy lesz rá lehetőség), milyen volumennel fognak nekifogni. Az első időkben természetesen nem azt kell nézni, hogy mekkora bevételre lehet szert tenni. Kérdés, hogy havi szintű vásár lesz-e, vagy milyen időszakokban lesz megrendezve. Akár az első pár alkalommal a bérleti díjat, helyfoglalást is el lehetne engedni. Arra kell számítani, és minden erejével azon lesz, hogy a városi vásártartás olyan szintűre nője ki magát, hogy a területen lévő árusítók létszáma olyan bevételt hozzon, aminek látszatja is lesz. E téren szeretné, hogy valamilyen irányba elinduljanak.

Imregi Tibor: jó dolognak tartja, hiszen nagy múltra tekint vissza Cegléden akár az állatvásár vagy a kirakodóvásár is. Jó lenne, ha ez sikertörténet lenne, hosszú távon a városnak is pozitív lenne. Ami egy kicsit aggasztó, és a szervezésnél, megvalósulásnál figyelembe kel venni, hogy jól körbe van véve Cegléd, a környéken is vannak vásárok, főként a Körösi vásár lesz ennek az „ellenpontja”, és ott már vannak bejáratott vásárok (pl. Mihály napi, György napi stb.), amelyeket el kell kerülni majd, mert az komoly konkurencia lesz. 3 vagy 4 komoly nagy vásár van Nagykörösön. De ez még a jövő, először valósuljon meg a helyszín.

Szlovák Mátvás bizottsági tag megérkezett az ülésre, a bizottság létszáma: 7 fő.

Takátsné Györe Anett: Valóban közel van a nagykörösi vásár, viszont most élük virágkorukat az ún. garázsvásárok, így akár ebbe az irányba is el lehet indulni, ha nem is a hagyományos piac irányába.

Mótyán Krisztián ügyvezető: próbálták alaposan körüljárni a vásárszervezés költségeit, és a bevételi oldal tekintetében összeállítottak egy táblázatot. A jelenleg betervezett terület a körösi vásár kb. kétharmadának területét fedi le. A piac vezetője nagyon jó kapcsolatot ápol a nagykörösi piac vezetőjével, ahová a vásár is tartozik. Sok segítséget kaptak tőle, és az ő gyakorlatukból vették át a tervezésnél azokat az árakat, amiket beírtak a bérleti díjaknál. A bérleti díjaknál is az ő árakat vették alapul. Náluk a vásár minden hónap utolsó vasárnapján van, ezért megnézték a környező vásárokat is (Dabas, Lajosmizse, Jászapáti), és úgy látták, hogy a minden hónap második vasárnapja az, ami a legtávolabbi időpont a többi vásártól. Végeztek egy hevenyészett számítást is, ha 65%-os kihasználtságot elérne a vásár, akkor kb. nullszaldóra jön ki az üzemeltetés része, 95-100 árus bérelné az átlagos bérleteket. Ezeket méterben adják ki. Ennek Nagykörösön jelenleg 8.000,- Ft/méter mértékű éves bérleti díja, ezen felül még alkalmanként egy 800 Ft/méteres bérleti díjat is kell fizetni. Ez Nagykörösön bevált, működik, ezt kell átvenni, így nem éri újdonságként a vásárolókat. Ha az a terület, amit kijelöltek, teljes kihasználtsággal tudna működni, havi 600-700.000,- Ft plusz bevételre lehet számítani. Ha ezt 10 hónapra vetítik, akkor a megtérülés néhány év. Most a telepítésnél a mobil konténereket bérlettel oldaná meg, ha úgy látják, hogy a vásár majd tényleg működik, azokat meg kell venni, ami további 15 millió forintot jelent majd.

Horváth József: a 35 millión felül?

Mótyán Krisztián ügyvezető: igen. Most konténer bérlettel kalkuláltak. Főépítész asszonnyal is egyeztettek, hiszen vannak esztétikai követelményei is egy ilyen vásártartásnak. Az előterjesztéshez készült egy alaprajz is, ami egy elmélet, hogy tudjanak mivel számolni, el kell gondolkodni rajta, hogy hova kerüljenek a konténerek. Üzemeltetési szempontból nézte meg, hogy hova érdemes telepíteni a konténereket.

Kollár Zoltán: köszöni a Várvag Kft. munkáját, nagyon részletesen kidolgozták. Ahogy Takátsné képviselő asszony is mondta, a garázsvásár-zsibvásár irányába is el lehet menni. Az idei évben még nem volt vásár, de a tavalyi évben Lajosmizsén, Nagykőrösön is beszélt az ott árusítókkal, ők is a minden hónap második vagy akár harmadik vasárnapját említették esetleges időpontnak, amire Cegléden lehetőség lenne. A jövő zenéje lesz, hogy ez hogyan fog kialakulni. Ha ez tényleg olyan ügy lenne, ami mögé az egész testület, az egész önkormányzat be tudna állni, akkor vissza tudnák azt a vásárt, ami régen Cegléden volt.

Horváth József: jó a kezdeményezés, de akarják ezt a piaccal együtt működtetni? Van azzal kapcsolatban elképzelés, hogy ez a Várvaghoz tartozna? A piac most nulla, de inkább mínusz, mint tudják. A kettő együtt mennyire kompenzálhatná egymást?

Mótyán Krisztián: nullára tudnának kijönni.

Dr. Diósgyőri Gitta címzetes főjegyző: a kalkulációk rendelkezésre állnak.

Imregi Tibor: a konténerek árusító konténerek lennének?

Mótyán Krisztián: nem, ezek szociális helyiségek lennének. Hosszabb egyeztetés volt mind az állategészségügy, mind a népegészségügy részéről. Tudni kell, hogy az OTÉK (ami most már átalakul TK-vá) elég szigorú követelményeket támaszt, ami a leállításon messze túlmutat, de szerencsére sikerült leegyeztetni, hogy ezt ésszerű keretek közé szorítsák. ezért kell állandóan egy szociális / WC konténer, férfi, női és kiskönyves. Utóbbi azért kell, mert ha és amennyiben ott bárki élelmiszert árul (márpedig fog, mert lesz ott büfé, gumicukorka stb.), akkor neki külön konténer kell. Egy irodakonténer is kell, ahol egyrészt az elsősegélyt kell biztosítani, másrészt az a három személy, aki ott van, oda vonul be.

Kollár Zoltán: felmerült benne, hogy a Várvag telephelyén nincs-e olyan épület, ahol ezen konténerekből egyet-kettőt ki lehetne váltani, hogy ne kelljen plusz konténert bérelni?

Mótyán Krisztián: azok szociális helyiségnek nem alkalmasak, másrészt más terület, őrzött, ott teljesen más értékek vannak. Egy meglévő konténerük van, amit nem kell se bérelni, se megvenni, azzal kalkuláltak, át lehet tenni.

Horváth József: a CVSE-nek vannak konténerei. Amikor a stadion épült, 13 db konténert vettek. Ezek jó állapotúak, volt bennük öltöző, raktár, mosdó, egyebek. Hogy hasznosítás kapcsán miben tudnak együttműködni, meglátják. Most a kórháznál van ebből 3 db, és a pályán is van kint, ami raktár. Ez csak egy eszmefuttatás volt, hogy milyen jövőbelátó a CVSE.

A Gazdasági Bizottsággal ellentétben belemélyedtek és áttárgyalták ezt az előterjesztést.

Kérdezi, hogy a napirenddel kapcsolatban van-e kérdés, hozzászólás, javaslat. Ezek hiányában szavazásra bocsátja az „A” határozati javaslatot, melyet a bizottság jelenlévő 7 tagja – **7 igen szavazattal – elfogadott**, javasolja annak elfogadását a Képviselő-testület számára.

1/2026. (I. 20.) PEB határozat

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

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

Határidő: azonnal, ill. 2026. decemberi ülés

Felelős: Dr. Csáky András polgármester

2.) Napirend: 2026. évre vonatkozó mezőgazdasági hasznosítású területek és más megnevezésű beépítetlen területek bérleti-, haszonbérleti díjának megállapítása (T/28.)

Szakmai előterjesztő: Mótyán Krisztián ügyvezető

Előterjesztő: Dr. Csáky András polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv 2. számú melléklete)

Takátsné Györe Anett: a Gazdasági Bizottság ülésén szakértő is volt jelen, Klément György személyében, akit megkérdeztek erről. A bizottság egyértelműen az „A” határozati javaslatot támogatta, azok az árak elfogadhatóak a piacon mozgó áraknak megfelelően.

Horváth József: Kérdezi, hogy a napirenddel kapcsolatban van-e kérdés, hozzászólás, javaslat. Ezek hiányában szavazásra bocsátja az „A” határozati javaslatot, melyet a bizottság jelenlévő 7 tagja – **7 igen szavazattal – elfogadott**, javasolja annak elfogadását a Képviselő-testület számára.

2/2026. (I. 20.) PEB határozat

Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

2026. évre

1. a külterületen lévő mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok minimális haszonbérleti díját bruttó 3300 Ft x AK/év összegben határozza meg, de a minimális haszonbérleti díj bruttó 44.000 Ft/ha/év,
2. a belterületen levő mezőgazdasági célra bérbe adott területek minimális haszonbérleti díját bruttó 10 Ft/m²/év mértékben állapítsa meg, de legalább 33.000 Ft/ingatlan/év,
3. más megnevezésű beépítetlen területek minimális bérleti díját bruttó 20 Ft/m²/év összegben határozza meg, de a minimális bérleti díj bruttó 33.000 Ft/ingatlan/év,
4. a lakások és helyiség bérletéről szóló rendelet hatálya alá nem tartozó minden egyéb ingatlan bérleti, illetve haszonbérleti díját bruttó 110 Ft/m²/év összegben állapítsa meg, de a minimális bérleti díj bruttó 55.000 Ft/ingatlan/év,
5. hatalmazza fel a Polgármestert a bérleti és haszonbérleti szerződések aláírására,
6. utasítsa a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Csáky András polgármester

3.) Napirend: Egyebek

Horváth József: Megállapítja, hogy más döntéshozatalt, állásfoglalást igénylő előterjesztés nincs, a Bizottság a nyilvános ülés napirendi pontjait megtárgyalta, ezért a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság nyilvános ülését 11:15 perckor bezárja és zárt ülést rendel el.

K.m.f.

A jegyzőkönyv hiteléül:


Horváth József
a bizottság elnöke


Takátsné Györe Anett
bizottsági tag (jegyzőkönyv hitelesítő)


Bakos Lilla
jegyzőkönyvvezető

