

## Kivonat

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 2007. május 11. napján tartott soros (nyílt) ülésének jegyzőkönyvéből

251/2007. (V.11.) Kgy. sz.

## Határozat

A Közgyűlés megtárgyalta Pusztai Lajos, a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft. ügyvezető igazgatójának „A Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft. Mars téri piac átalakításáról szóló beszámolója” tárgyú, 1053-14/2007. számú előterjesztését és a következő határozatot hozza:

A Közgyűlés **Pusztai Lajos, a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft. ügyvezető igazgatójának** a Mars téri piac átalakításáról szóló beszámolóját elfogadja, egyben megállapítja, hogy a piac rekonstrukciójának első üteme a Közgyűlés döntéseinek megfelelően, azokkal összhangban valósult meg.

Erről a tisztségviselőket, a Jegyzőt, a Jegyzői Irodát, a Városüzemeltetési Irodát, a Közgazdasági Irodát és a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft-t jegyzőkönyvi kivonaton értesíti.

Kmf.

Dr. Botka László s.k.  
polgármester

Dr. Mózes Ervin s.k.  
jegyző



Előterjesztő:

Pusztai Lajos  
Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft.  
ügyvezető igazgatója

Iktatószám:

1053-14/2007.

Tárgy:

A Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft. Mars  
téri piac átalakításáról szóló beszámolója

Melléklet:

Határozati javaslat

Készítette:

Pusztai Lajos  
Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft.  
ügyvezető igazgatója

Véleményezésre megküldve:

Pénzügyi Bizottság  
Városrendezési, Tulajdonosi és Lakásügyi  
Bizottság  
Városüzemeltetési, Környezetvédelmi,  
Víz és Csatorna Bizottság

Törvényességi véleményezésre  
bemutatva:

2007. április 20.

## BESZÁMOLÓ A MARS TÉRI PIAC REKONSTRUKCIÓJÁRÓL

### Tisztelt Közgyűlés!

A Mars téri piac rekonstrukciója I. ütemének kivitelezési munkái, a bontási és építési engedélyek jogerőre emelkedésétől számítottan módosított határidőkkel befejeződtek. A szerződésben foglalt határidőket annak ellenére tudtuk tartani, hogy egy jól körülhatárolható kereskedői csoportosulás a Mars téri piac rekonstrukciójának minden fázisát (bontástól a használatbavételig) tudatosan késleltette feljelentések, fellebbezések és perek tömegével.

Az objektumok üzemkészek, a Területi Műszaki Biztonsági Felügyelőség a használatbavételhez hozzájárult, csakúgy, mint a többi szakhatóság. A használatbavételi és működési engedélyek megadását követően azonnal elindulhatott az új piaci terület üzembehelyezése, amely azóta is rendeltetésszerűen működik.

### 1. A beruházás rövid ismertetése

Az engedélyeztetési eljárás elhúzódása miatt a kivitelezési szerződésben eredetileg tervezett határidőket módosítani kellett a bontási engedély jogerő emelkedésének (2005.08.29.) napjához, illetve az építési engedély jogerőre emelkedésének (2005.09.01.) napjához igazítva. Bár a munkálatok jelentős része emiatt teljes egészében átsúszott a téli időszakba, a szerződésben foglalt 2006.03.30.-i határidő előtt mindkét kiscarnokot szerkezetkész állapotba átadtuk a bérlőknek (a K1-et 2006.03.01. napján, míg a K2-t 2006.03.22. napján). Miután a munkafázis legkésőbbi szakaszaként a kertészeti munkák is befejeződtek, 2006.05.12. napján a kivitelező levonult a munkaterületről. Az eredeti határidőhöz képest 12 napos csúszás a kertészeti pótmunkák, elsősorban a meglévő nagy koronájú és erős gyökérzetű fák bevédelmi munkáinak összetettsége miatt következett be.

Az Északi (Vásárlói) Parkoló ideiglenes kialakítása csak részben történt meg. A rekonstrukció tervezett ütemezése szerint ugyanis a Bódéváros elbontását követően az I. ütemben ez a terület csupán egy ideiglenes térburkolatot kapott volna, mintegy 300 parkolóhely kialakításához, a végleges kialakítására viszont csak a rekonstrukció II. ütemének végén kerülne sor.

Mivel az illetékes építésügyi hatóság a Bódéváros részleges bontását a fellebbezések és halasztások miatt csak 2006. januárjában fejezte be, nem kerülhetett lebontásra 13 tulajdonos 18 db felépítménye. Ezek elhelyezkedése szerencsére olyan, hogy szakaszosan ugyan, de azonnal elkezdődhetett a terület rendezése. A parkoló kialakítása részben elkészült, viszont a területnek csak mintegy fele kaphatott térburkolatot. Ugyanakkor kialakításra került a végleges közútcsatlakozás a beléptető kapuval és beléptető rendszerrel. A közútfelügyelettel történt egyeztetések alapján ezeket a burkolt felületeket már vásárlói parkolóként megnyithattuk és üzemeltetjük.

Az említett csoportosulás ismételt feljelentései, fellebbezései és kereset indításai miatt folyamatban maradtak azok a perek (birtokháborítás, bontások jogszerűsége, a szerződések felmondásának jogszerűsége stb. ügyekben), amelyek miatt a 18 bódé elbontása a mai napig nem történhetett meg.

A munka befejezése szempontjából biztató, hogy 5 üzlet bontási perében olyan másodfokú jogerős döntés született, amelyben a korábban megkötött bérleti szerződéseket és azok részünkről történő felmondását érvényesnek mondta ki. A megmaradt bódék bontásának jogát viszont egyedül az Önkormányzat, mint a terület tulajdonosa gyakorolhatja, aki a felszólító levelek kézbesítését megkezdte. Tekintettel arra, hogy a bódétulajdonosok a bontási felszólításnak nem tettek eleget, az Önkormányzat valószínűleg bontási pereket kényszerül kezdeményezni velük szemben.

A Mars tér rekonstrukciója kapcsán a tér új közlekedési rendjének kialakítása is elindult, a tervek

szerint három közlekedési csomópont ütemezett átépítésével. Első ütemben, bár nem tervezett feladatként, társaságunkra hárult a Szegedi Börtön és Fegyház előtt útszakasz („B” csomópont) megépítése is. A beruházást önerőből, a szerződésben foglalt határidőre, 2006 év végére megvalósítottuk.

## **2. Előzmények**

Már 1996-ban erőteljes elképzelések fogalmazódtak meg a tér rendezésére. A 2001-ben elkészült rekonstrukciós program emeletes csarnokot tartalmazó „B” változatát, illetve annak finanszírozási terveit a városi közgyűlés a 308/2001(V.3.) Kgy. sz, illetve a 821/2001.(XI.9.) Kgy. sz. határozatában támogatta. Az akkori döntést az indokolta, hogy a Tisza Volán a Mars téren kívánt maradni és pályaudvarát bővíteni, így a tér kettős funkciója csak úgy valósulhatott volna meg, ha a piac számára szükséges területet emeletes vásárcsarnokkal biztosítják. A piac fejlesztésének további munkálatai itt elakadtak, az emeletes, tetemes költségvetésű piaccsarnok megépítése a helyi kereskedők körében negatív visszhangra talált, ugyanakkor a „B”verzió az autóbusz pályaudvar szűkösségének problémáit sem oldotta meg.

A Tisza Volán Rt. időközben - megváltoztatva korábbi álláspontját - döntött arról, hogy a távolsági buszjáratát kiköltözteti a térről és csak a helyi, valamint a környező települések helyközi buszjáratainak adna helyet a jelenlegi autóbusz pályaudvaron. A Tisza Volán Rt. a saját telephelye mellett, a Bakay Nándor utca és a Vásárhelyi Pál utca sarkára tervezi felépíteni az új távolsági buszpályaudvart, tehát nem támasztott további területi igényt a Mars térre vonatkozóan, így a tervezőnek az új tervek elkészítése során nem kellett olyan területbővítési megoldásokhoz folyamodnia, mint az emeletes csarnok gondolata, amely a korábban preferált, ún. „B” változatban kapott szerepet.

Ezáltal lehetőség nyílt egy olyan új rekonstrukciós terv elkészítésére, amely döntően a Szegedi Vásár és Piac Kft. által elkészített piacüzemeltetési szempontok, elképzelések és igények alapján készült. Ez azt jelenti, hogy a meglévő piac üzletsorai, pavilonjai, csarnokai, asztalsorai, parkolói, beálló helyei és funkciói teljes egészében elférnek és helyet kaphatnak a megújuló Mars téri piacon, egy egyszintes nagycsarnokban, illetve 4 db kiscsarnokban, valamint az ezen épületekhez kapcsolódó kiszolgáló létesítményekben.

## **3. Fő szempontok**

1. A tervek szerint az I. ütem keretében megépítésre került 2 kiscsarnok és azok mentén 2 kereskedői parkoló. A piacüzemeltetői elgondolás szerint ez a kivitelezési ütem járt a legkevesebb bontással és költöztetéssel, így a legkevesebb üzemelési zavart okozta a piacon.

2. A beruházás elfogadott koncepciója szerint a kivitelezési munkákat úgy kellett ütemezni és azon belül tovább szakaszolni, hogy a városi piac mindvégig nyitva tarthasson és üzemelhessen. Ez a kitétel számolt azzal, hogy a kivitelezés során sok esetben kell ideiglenes megoldásokat, lezárásokat, elkerítéseket stb. alkalmazni.

Fentiekből következően a kivitelezés I. üteme is szakaszokra lett osztva, amelyek a különböző felépítmények bontásával kezdődtek majd párhuzamosan folytatódtak a közműkiváltásokkal, valamint a csarnokok és parkolók építésével, a kertészeti munkákkal, térburkolásokkal és végül a megmaradt piaci területek összeépítésével.

3. A Mars téri piac megvalósulási terveinek elkészítésekor döntő szempont volt, hogy akkora alapterületű csarnok-együttes épülhessen, amelyben helyet kaphat minden Mars téri kereskedő. Ezt a maximális igényt elégíti ki a teret átszelő nagycsarnok és a hozzá csatlakozó 4 db kiscsarnok

megépítése.

4. Az új csarnokokban kialakított üzletek bérlőinek kiválasztásakor egy olyan igazságos megoldást kellett találni, amely a korábbi bérlőket előnyben részesíti, mert egzisztenciális problémák sora merülhet fel abban az esetben, ha a már régóta kizárólagosan a Mars téri piacon meglévő üzletének bevételéből élő kisvállalkozót máról holnapra kiszorítaná egy kívülről jövő, aki bérleti díjával korábban soha nem járult hozzá a piacfenntartás költségeihez.

5. Már kezdetben határozottan megfogalmazódott, hogy a kereskedői kör kiválasztásánál, a velük való szerződéskötéskor, egyeztetéseken el kell kerülni minden kivételezést. Az új csarnokokban egységes, úgynevezett típusszerződések megkötésére kerülhet csak sor.

#### **4. Egyik terv sem számolt a Bódéváros fennmaradásával**

A Mars téri piac rekonstrukciójára 1996-ban kiírt országos pályázaton a Tér és Forma Építész Iroda pályaműve nyert. Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése a 821/2001. (XI.09.) Kgy. számú határozatával elfogadta az úgynevezett „B” változatot, majd a 680/2004. (IX.10.) Kgy. számú határozatával a jelenleg épülő változatot.

Mindkét koncepció abban egyezik, hogy szinte ugyanolyan piaccsarnok-rendszer ( 2-4 db kiscsarnok és 1 db nagycsarnok) megépítését fogadta el, ugyanakkor elvetette a különálló pavilonokból történő árusítást. Ezek a tervek természetesen megjárták az egyeztetési fórumokat, a tervtanácsot, amelyeken csak módosító és kiegészítő javaslatok érkeztek, de a jelenlegi koncepciót lényegében mindenki elfogadta.

Nem véletlen, hogy az eddig elkészült rekonstrukciós változatok egyike sem tervezte a „bódéváros” jellegű üzletsorok fennmaradását vagy annak bármilyen felújítását, ugyanis közismert, hogy az egyeztetések során a közegészségügyi hatóságok mereven elzárkóztak a könnyűszerkezetes üzletek kialakításától. Tehát az elfogadott koncepció szerint üzletszerű kereskedés kizárólag az újonnan felépítendő csarnokokban lehetséges.

#### **5. Közgyűlési előterjesztések és határozatok**

680/2004. (IX.10.) Kgy. sz. határozat

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése először 2004.09.10. napján tárgyalta a Mars téri piac rekonstrukciójára vonatkozó tervet és az előterjesztett koncepciót. A 680/2004. (IX.10.) Kgy. számú határozatában elfogadta az előterjesztést és megbízta a Szegedi Vásár és Piac Kft. ügyvezetőjét, hogy a beruházást készítse elő, az azzal kapcsolatos egyeztetéseket folytassa le, finanszírozási javaslatot készítson és terjessze a Közgyűlés elé. Egyúttal 150 millió Ft-ot szavazott meg a beruházás első ütemének finanszírozására. Ez az összeg a csarnok építésére szánt önkormányzati forrás, amely nem tartalmazza a külső közműfejlesztések, térrendezések és a vásárlói parkoló kialakításának költségeit.

407/2005. (VI.24.) Kgy. sz. határozat

A rekonstrukció első ütemének finanszírozási javaslatáról és a lefolytatott egyeztetésekről a 2005.06.24. napján tartott ülésre készült előterjesztési anyag, amelyet a Közgyűlés a 407/2005. (VI.24.) Kgy. számú határozatában fogadott el. Ez a határozat módosította a 680/2004. (IX.10.) számú határozatot oly módon, hogy a beruházás első ütemét az északi parkoló részleges felújításával kiegészítette és a beruházás költségvetési főösszegét nettó 540 millió forinttal hagyta

jóvá. A megvalósítás határidejéül 2006.03.15. napját határozta meg.

A Közgyűlés a beruházás megvalósításával a Szegedi Vásár és Piac Kft. ügyvezetőjét bízta meg és felhatalmazta, hogy a kiválasztott kivitelezőkkel nettó 540 millió Ft értékhatárig szerződéseket kössön azzal, hogy az 50 millió Ft feletti egyedi ügyleti értéket meghaladó szerződések megkötéséhez a Pénzügyi Bizottság jóváhagyása szükséges. (a Pénzügyi Bizottság a 4054-263/2005.(VIII.23.) PB számú határozatában fogadta el a kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződést).

A határozat felhatalmazást ad az ügyvezetőnek az új piaccsarnok üzlethelyiségei vonatkozásában további tárgyalások lefolytatására és szerződéskötésre.

A Közgyűlés szükségesnek tartja, hogy a bontás megkezdésétől az új épületek használatba adásáig a Kft. biztosítsa a kereskedők részére a folyamatos munkavégzés lehetőségét a Mars téri piac területén, ideiglenes árusítóhely kedvezményes árú biztosításával.

A határozat a 4.-9. pontokban jóváhagyja a 220 millió Ft összegű beruházási hitelszerződést és megjelöli azt az ingatlant, amely a hitel biztosítékául szolgál.

A hitelszerződés valamint a törzstőke emelés részleteiről további határozatok születtek (519/2005. (IX.23.) Kgy., 88/2006. (II.10.) Kgy., 55/2006. (II.10.) Kgy. számokon).

## **6. A beruházás ütemezése, az eredeti elképzeléstől való eltérések**

A Tér és Forma Kft. által készített fejlesztési koncepció magában foglalta a Mars tér teljes területének rekonstrukciós tervét, a téren elhelyezkedő buszpályaudvar és a környező utcák kivételével. A rendezés megvalósítását négy ütemben képzelte el, amelynek elvi építési engedélytervét az építési hatóság jóváhagyta.

A távlati fejlesztéssel kiépülő piac a végleges állapotában a Nagycsarnok által kijelölt tengely köré szerveződik, amely a gyalogos forgalmú Mikszáth Kálmán utca, mint a Belváros tengelyének lefedett folytatása, illetve befejezése. Az ettől délre eső területen épülnének meg a kiscsarnokok a Nagycsarnok szárnyépületeiként, melyekben az árufajták speciálisan csoportosíthatók lennének. A kiscsarnokokat összekötő tengely az Attila utcát követné. A Nagycsarnoktól északra parkosított, fásított vásárlói parkoló készülne, amely a piac forgalmának megfelelő rugalmassággal biztosítja a szabadtéri árusítást, bővíti a Belvárosi parkolóhelyeket, és további fejlesztési lehetőségeket is nyújt.

A beruházás több lehetséges ütemezése közül az alábbi kapott támogatást:

A fejlesztés **első üteme** az „U” pavilon és a „Sing-Sing” disco között két, egyenként 1150 m<sup>2</sup> alapterületű csarnok megépítését tartalmazza, a terület közműhálózatának felújításával és a csarnokok környezetének tereprendezésével, valamint parkolók létesítésével.

(Az eredeti elképzelés itt módosult azzal, hogy a két új piaccsarnok mentén tervezett kereskedői parkolók megépítésén túl még egy parkoló épült a K2 csarnok és az U pavilon közé. Erre elsősorban azért lett szükség, mert az új csarnokokban a tervezettnél jóval több (kisebb) üzlet épült, amelyeknek beállóhelyet kellett biztosítani. Másodsorban térrendezési megfontolásokból is össze kellett illeszteni a régi és új területeket.)

A fejlesztés **második üteme** a jelenlegi őstermelői piac területén egy ún. „Nagycsarnok felépítését” foglalja magában az ott lévő üzletek elbontásával. A felépülő Nagycsarnok nagy méretű középső, egyterű részén kapna helyet az őstermelői piac továbbra is asztalos jellegű piacként. A Nagycsarnok két oldalában különböző üzlethelyiségek kerülnek kialakításra, valamint a tervezett galérián kerülnek elhelyezésre a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft. irodahelyiségei, a postai és a különböző egyéb szolgáltatásokkal együtt.

(Az eredeti koncepció itt módosult, mivel ésszerűbbnek mutatkozott az a megoldás, hogy a

piacigazgatóság irodái és raktárai ne kerüljenek be a leendő nagycsarnokba, hanem végleges kialakítást nyerjenek az „ideiglenes” helyen, vagyis az I. ütemben felújított „C” pavilonrészben.)

A Nagycsarnoktól északra, az elbontott üzletsorok helyén parkosított parkoló kerül kialakításra.

(Bár az eredeti koncepció is számolt egy hevenyészett ideiglenes parkoló kialakításával ezen a területen, de a közlekedési szakhatóság egyenesen hozzájárulási feltételként szabta meg a megfelelően kiépített, kellő számú beállóhellyel rendelkező parkolót. Ennek a feltételnek a teljesítése ilymódon a beruházás I. ütemének fontos részévé vált.)

A fejlesztési koncepció szerinti **harmadik ütem** a volt vásárterület körút felőli oldalán is két kiscsarnok létesítését célozza az „U” és a többi pavilon elbontásával. Közvetlenül a körút mellett egy kisebb park kerül kialakításra, és az ütem magában foglalja az ún. Mázsaház múzeummá történő alakítását is.

(A Mázsaház bizonyos szintű rekonstrukcióját az I. ütem részévé kellett tenni, nemcsak esztétikai megfontolásokból, de az elkerülhetetlen állagmegóvás céljából is.

Mivel a harmadik ütem megépítésével meglehetősen távlati eseményként lehet csak számolni, így az átmeneti időszakra gazdasági szempontból felértékelődött az „U” pavilon és társaságunk rendezvény –üzletágának szerepe. Ez szükségessé tette a pavilon vizesblokkjának és kistermének felújítását a beruházás I. üteme keretében.)

A beruházás **negyedik üteme** a jelenlegi Piaccsarnok teljes elbontásával további parkolóhelyek megépítését jelenti, és távlati tervként a Nagycsarnok épületének meghosszabbítását, a terület körút felőli oldalán egy asztalos virágpiac kialakítását foglalja magában.

## 7. Az első ütem műszaki leírása

A kiscsarnokok háromhajós, a középső allén bazilikálisan kiemelt és megvilágított csarnokszerkezetűek. A két oldalsó hajóban az üzletegységek 6x6 méteres raszterben helyezkednek el. Ezek felezhetőek, illetve több egység is összekapcsolható. Az üzletekhez - funkciójuktól függően – raktár, öltöző, vizesblokk készülhet, melyekhez az elektromos és gépészeti felállási helyek biztosítottak.

A kiscsarnok födémszerkezete monolit vasbetonból készült, fordított héjalással, zöldtetős kialakítással, mely kiváló klimatikus viszonyokat eredményez. A csarnokokba fémszerkezetű, tüzhorganyzott rolós kapuk, fémszerkezetű belső és külső ajtók, ablakok kerültek beépítésre a kívánt hőszigetelésnek megfelelően. A fő gyalogos irányban automata tolóajtók kerültek.

Az üzemeltetési és takarékosági okokat szem előtt tartva a bevilágítás és a szellőztetés a főként nappali bevásárlás során érvényesülő természetes megvilágításra és szellőztetésre épített.

A beépítetlen és burkolatlan területek igényes és talajszint alatt öntözött zöldfelületet kaptak. A kiscsarnokok nagy teherbírású és kopásálló burkolatot, míg a parkolók nagy teherbírásra is alkalmas díszburkolatot kaptak. A parkolók dűsan fásítottak.

## 8. Négyzetméter árak és raszterek

A kereskedőkkel folytatott egyeztetések során, de különösen a beruházást hátráltató kereskedői csoporttal való vitákban és perekben állandó téma volt az üzletek egységárának meghatározása. Bár minden hivatalos dokumentumban félreérthetetlen sarokszámok és egységárak szerepelnek, állandó félreértést gerjesztettek a különböző egyéni módon levezetett számítási módszerek. Elsősorban az üzletek alapterületének meghatározásában születtek eltérő számsorok, azért mert a tervező által

tájékoztató mintaként elkészített néhány alaprajz nettó alapterületéből indultak ki. Természetesen itt a belső és külső falak vastagságától és számától, az üzletbeosztás különbözőségétől függően a nettó értékek változhattak minden egyes üzlet esetében. Természetesen az ellenérdekeltek mindig a lehető legkisebb négyzetméter számot vették alapul és azt viszonyították a bérleti jog forintban kifejezett ellenértékéhez. Természetesen ugyanezek a számításoknál soha nem vették figyelembe például az üzletek előtti eladóteret, vagy az üzletek mögötti, árufeltöltés céljára átadott területeket, mivel akkor olcsóbb egységárat kapnánk. Egy másik Ft/m<sup>2</sup> -számítás szerint figyelembe lehetne venni a csarnokok által elfoglalt teljes területet, amelyet ha elosztanánk az üzletek számával egy valós, bár sokkalta drágább négyzetméter ár jönne ki.

A „négyzetméter –vita” a sajtóban és egyes közgyűlési interpellációkban is helyet kapott, bár a kereskedőkkel lefolytatott tárgyalásokon, egyeztetéseken és a kiküldött tájékoztatókban a Kft. ügyvezetőjeként kínosan ügyeltem arra, hogy következetesen „rasztert” mondjak.

Ezért a 407/2005. (VI.24.) Kgy. sz. határozat előterjesztési anyagában, a további félreértések elkerülése érdekében kiemelt hangsúlyt kapott az a meghatározás, hogy az üzletek alapterületét raszter egységben számoljuk, vagyis hogy a „20 éves bérleti jog megváltása nettó 5 millió Ft/raszter értékű”. A közgyűlési határozat elfogadásának 2005.06.24. napjától tehát minden „négyzetméteráras” vita felvetése vagy perindítás csak ellenérdekeltségből, vagy nem kellő tájékozottságból eredhet.

## **9. A fejlesztési koncepció ismertetése a kereskedőkkel, az egyeztetés folyamata**

A szeptemberi közgyűlési határozatot követően 2004. októberében elkezdődtek az egyeztető tárgyalások a kereskedők érdekképviselőivel. Ezeken a tárgyalásokon körvonalazódtak a kereskedői elképzelések, amik alapján elkészült a rekonstrukció megvalósításának koncepciója és annak a szerződéstervezetnek az első változata, amely a közös beruházás részleteit szabályozza.

A társberuházás elveinek és koncepciójának egyeztetése céljából november folyamán ismét megbeszéléseket kezdeményeztünk a kereskedők különböző érdekképviselőivel és csoportjaival. Több kérdésben sikerült közös nevezőre jutni, de teljesen egyező álláspontot nem tudtunk kialakítani. Természetesen elsősorban a bérleti jogok ellenértékét, a bérleti díjak mértékét és a bérleti jogviszony időtartamát illetően tértek el az érdekeink.

A kereskedők egyéni véleményének megismerésére 2004.11.22-én levélben fordultunk a Mars téri piac minden bérlőjéhez és albérlőjéhez. Ebben megküldtük az addigi tárgyalásokon körvonalazódott fejlesztési koncepció anyagát, a leendő bérleti szerződés tervezetét, valamint azt a szándéknyilatkozat-formaívet, amelyben minden kereskedő kinyilváníthatta részvételi szándékát. A kiküldött információs anyagon túl minden kereskedő személyes megbeszélésen és egyeztetéseken ismerhette meg a koncepció részleteit, illetve fejthette ki álláspontját. A visszaérkezett szándéknyilatkozatokból, levelekből, megkeresésekből viszonylag egyértelmű kép alakult ki a piac kereskedőinek részvételi szándékát illetően.

Az érdekképviselőkkel sajnos továbbra sem sikerült megállapodni a beruházás kereskedőket érintő két legfontosabb sarokszámáról: a leendő csarnokokban kialakítandó üzletek bérleti jogának ellenértékéről és a havi bérleti díj mértékéről.

Az egyeztetések következő lépésében újra az egyéni megkeresésekhez folyamodtunk. December-január folyamán minden Mars téri kereskedő kézhez kapott egy újabb ismertető anyagot, amelyből részletesen megismerkedhetett a legújabb elképzelésekkel és a felajánlott kedvező módosításokkal. A kiküldött borítékban található új szándéknyilatkozat formalapján minden kereskedő egyénileg is közölhette részvételi szándékának feltételeit, vagyis beírhatta a számára elfogadható bérleti feltételeket és összegeket.

A kétszer meghosszabbított határidő alatt továbbra is folyamatos megbeszélések és egyeztetések történtek. A Szegedi Vásár és Piac Kft. munkatársai több mint száz egyéni és csoportos

megbeszélést folytattak le, minden nap teljes munkaidőben és munkaidőn kívül, telefonos és személyes megkereséseken adtak kiegészítő információkat.

A határidők elteltével visszaérkezett mintegy 70 db, szándéknyilatkozat, ami közel 100 üzletegység bérlésének szándékát jelenti. (Ez 100 raszternyi (R) terület, 1 kiscsarnok 24 R). Ebből maradéktalanul kitöltve, feltételek és kikötések megjelölése nélkül mintegy 40 db ( 47 R ) érkezett vissza.

Leszámítva a jelenlegi piaccsarnokból (amely az első ütemben nem érintett) érkező szándéknyilatkozatokat, 23 (32 R) szándéknyilatkozóval vettük fel első körben a kapcsolatot. Ennek a 23 nyilatkozónak küldtük ki a módosított szerződéstervezetet (lehetőség a később megépítendő nagycsarnokba való átköltözésre), valamint egy alaprajzot, amelyen bejelöléssel kiválaszthatták a bérelni kívánt üzleteket. Mivel természetesen mindenki az általa legjobbnak tartott bérleményt jelölte meg, így egy-egy bérleményt többen is megjelöltek. Ezt a dilemmát a beérkezési sorrend döntötte el, vagy közös megbeszélésen tisztáztuk. A visszaadott alaprajzok egyben a korábbi szándéknyilatkozatok megerősítését is jelentették, amely kiinduló pont volt a helykijelölésben.

A további egyeztetések eredményeként, ebben az első körben, 2005.05.26. és 2005.06.03. között végül is 18 db előszerződés született 13 raszter (egységterület) nagyságú konkrét üzlethelyiségre a K1 és K2 kiscsarnokokban.

Miután lezárult ez az egyeztetés, a megkötött előszerződések ismeretében pontosan körvonalazódott, hogy melyek azok a bérlemények, amelyek nem találtak bérlőre. Ezek értékesítése érdekében először megkerestük még egyszer azt a kereskedői kört, akik hiányos, vagy feltételhez kötött szándéknyilatkozatot adtak be, annak reményében, hogy a módosított, kedvezőbb szerződéstervezet (lehetőség a nagycsarnokba való átköltözésre) miatt esetleg elfogadják a felkínált feltételeket. Ebben a második körben végül további 13 előszerződés kötött 8 raszternyi területre.

Ezt a hosszadalmas és kimerítő helykiosztási elvet tovább folytatva végül is sikerült szinte teljes egészében a Mars téri kereskedők köréből kiválasztani a két kiscsarnok bérlőit.

## **10. Kivételezések, egyedi szerződések**

Mivel több helyről, több megkeresés érkezett abból a célból, hogy némely esetekben térjünk el az eredeti elgondolásoktól és például kössünk egyedi szerződéseket, részesítsünk előnyben bizonyos köröket, szükségét éreztük, hogy végig mereven ragaszkodjunk a lefektetett kiinduló elvekhez, még akkor is, ha esetleg könnyebben értékesíthetők volna az üzleteket, talán kedvezőbb megoldásokat találhattunk volna a felmerült problémákra.

Úgy éreztük, hogy mindenképpen aggályos lett volna, ha például egyes kereskedők alternatív, kivételes elhelyezési lehetőséget kaptak volna az új csarnokokon kívül, különálló, megmaradó vagy újonnan felállított, pavilonszerű felépítményekben. Ugyanígy elvetettük például azt a megoldást, hogy üzletet lehessen bérelni a bérleti jog megvásárlása nélkül. Ilyen esetben joggal háborodtak volna fel azok a kereskedők, akik saját megtakarításaikból vagy hitelből megvásárolták az üzletrészeiket és beruházásukkal részt vállaltak az új piaccsarnokok megépítésében.

## **11. Ellenérdekelt kereskedői csoport ténykedése: feljelentések, perek**

A rekonstrukció kivitelezését egy ellenérdekelt, szűk kereskedői csoport kezdettől fogva a legkülönbözőbb módszerekkel hátráltatni próbálta. Nem csak a természetesnek mondható érdekvédelemmel élt, de minden ésszerűséget túllépve, tevékenykedett és tevékenykedik a Mars téri piac rekonstrukciójának akadályoztatására és késleltetésére. Nem csak a bontások jogszerűségét kérdőjelezték meg, de a több évvel ezelőtt megkötött szerződések érvényességét is.

Ezek közé a módszerek közé tartozik a hatóságok felé történő, óriási mennyiségű panaszlevél és feljelentés küldése, a legkülönbözőbb perek indítása. Még jelenleg is átláthatatlan azoknak a feljelentéseknek a száma és rendszere, amelyek a legkülönbözőbb szervezetekhez, hatóságokhoz,

fórumokhoz érkeztek.

Az elindított eljárások, perek és kivizsgálások sokasága nemcsak rengeteg időt és energiát vont el, de a megtervezett kivitelezési ütemek csúszása, egyes munkák kényszerű leállítása vagy szakaszolása miatt a szóban forgó parkolót és az elkészült beléptető rendszert sem tudtuk beüzemelni.

A hatósági bontások után, az ún. Bódévárosban a 110 korábbi felépítményből a mai napig fennmaradt 18 felépítmény 13 személy tulajdonában, akiknek perei pillanatnyilag a következő eljárási szakaszban vannak:

### I. Bontásos perek

Az **E05** (26.P.20.555/2006 /4.Pf.22.163/2006.) **T02** (26.P.20559/2006 / 1.Pf.22.278/2006.), **B20** (26.P.20.557/2006), **B47** (26.P.20.556/2006), **B44** (26.G.40.056/2006 / 1.Gf.40.197/2006.) helyszámú felépítmények ügyében II. fokú döntés, jogerős ítélet született 2007.01.15. és 2007.03.21. napja között, melyekben a Kft. keresetét a bíróság elutasította. Az ítéletek indokolása azonban tartalmazza, hogy a felperes és alperes között megkötött bérleti szerződés érvényes, a Kft. bérleti szerződés felmondása szintén érvényes, azonban a Kft. mivel nem tulajdonosa a területnek bontást nem kérhet. Az Önkormányzat, mint tulajdonos felszólította alpereseket a pavilon elbontására, amelynek nem tettek eleget. Jelenleg az Önkormányzat részéről a keresetlevelek elkészítése a bontás tárgyában folyamatban van.

A **B03**, **B06** (4.P.20.560/2006), **B49** (4.P.20.558/2006) helyszámú felépítmények ügyében I. fokú, nem jogerős ítélet született 2007.03.09. és 2007.03.10. napján, a módosított keresetben foglaltaknak a bíróság helyt adott és megállapította az ítélet rendelkező részében, hogy az 1998.07.03. napján kelt bérleti szerződés és a 2005.10.06. napján kelt felmondás érvényes. Az ítéletet mindkét félnek kézbesítették, alperesi részről fellebbezés várható.

Az **E04** (4.P.20.443/2006) helyszámú felépítmények ügyében I. fokú nem jogerős ítélet született 2007.02.15. napján, a módosított keresetben foglaltaknak a bíróság helyt adott és megállapította az ítélet rendelkező részében, hogy az 1998.07.03. napján kelt bérleti szerződés és a 2005.10.06. napján kelt felmondás érvényes. Az ítéletet mindkét félnek kézbesítették, alperes fellebbezést jelentett be, és a másodfokú tárgyalás 2007.05.14. napján 08.30 órára van kitűzve.

**B08** (4.P.20.553/2006), **B19** (4.P.20.554/2006), **B12**, **K02** (4.P.20.552/2006) helyszámú felépítmények ügyében I. fokú nem jogerős ítélet született 2007.02.13. és 2007.03.08. napja között, a módosított keresetben foglaltaknak a bíróság helyt adott és megállapította az ítélet rendelkező részében, hogy az 1998.07.03. napján kelt bérleti szerződés és a 2005.10.06. napján kelt felmondás érvényes. Az ítéletet mindkét félnek kézbesítették, alperes fellebbezést jelentett be, amelyet írásban még nem kaptunk meg.

### II. Elmaradt bérleti díj megfizetése iránt folyamatban lévő perek

A **B19** (4.P.20.085/2006.) helyszámú felépítmények ügyében I. fokú ítélet született 2007.03.08. napján, amelyben a bíróság kötelezte alperest, hogy fizessen meg 116.634,-Ft elmaradt bérleti díjat és ezek kamatait. Alperesi fellebbezés várható.

A **B38** (4.P.20.084/2006.) helyszámú felépítmények ügyében 2007.05.17. napján 11.00 órára van kitűzve tárgyalás, I. fokú ítélet ekkor várható.

### III. Birtokvédelmi per

A Csongrádi Városi Bíróság előtt a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft., mint felperes és a **B03**,

**B06, B49, B19, B47, B08, B12, B20, B51, B57, B38** felépítmények tulajdonosai között birtokvédelmi per van folyamatban. Az ügyben 2007.03.05. napján I. fokú ítélet született, amelyben a bíróság a felperes keresetét elutasította és a Csongrád Város Jegyzőjének 2006.09.25. napján kelt, alperesek birtokvédelmi kérelmének helyt adó határozatát helybenhagyta. A Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft. fellebbezéssel élt az ítélet ellen. A fellebbezésben a Kft. kéri, hogy a bíróság a bódétulajdonosok birtokvédelmi kérelmét utasítsa el, mivel a zavartalan birtoklásban és a bódékhoz való hozzáférésben korlátozva nincsenek, illetőleg arra hivatkozik, hogy nincs jogcímük a bódé alatti terület birtoklására, tekintettel arra, hogy a megkötött bérleti szerződések, az érvényes felmondás miatt megszűntek. A Kft. hivatkozik továbbá arra is, hogy a felmondás érvényességének megállapítása iránti perekben időközben két jogerős ítélet született, amelyekben a bíróság megállapította, hogy a felmondás érvényes.

#### IV. Bérleti jog ellenérték meghatározása és bérleti díj módosítása tárgyú per

A **B51, B57, B59, T05** felépítmények tulajdonosa, mint felperes, Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft. I.r., SZMJV Önkormányzat II.r. alperesekkel szemben bérleti jog ellenérték meghatározása és bérleti díj módosítása iránt indított pert. (4.P.21.844/2006.).

Felperes kereseti kérelmében kéri a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft., valamint között a K1-es és K2-es csarnokokban lévő üzlethelyiségekre megkötött (felperes által többször önként aláírt) bérleti előszerződésekben a bérleti jog ellenérték, a bérleti díj, és az üzlethelyiség négyzetméter módosítását. Keresetének jogalapját a Ptk. 201. §-ában jelöli meg.

A Bíróság 2007.04.05. napján 9.30 perckor tartott az ügyben tárgyalást, a tárgyalást elhalasztotta 2007.05.10. napján 8 órára, és felhívta a felperest a keresetét alátámasztó bizonyítási indítványok és bizonyítékok előterjesztésére.

#### **12. Közbeszerzési kiírások, pályázatok elbírálása:**

A Mars téri piac rekonstrukciója első ütemére meghívásos kivitelezői pályázatot írtunk ki, meghatározott lebonyolítási renddel és elbírálási szempontrendszerrel. Amelyre öt érvényes pályázati anyag érkezett. A pályázati csomagok felbontására ismertetésére, a pályázók részvétele mellett 2005.08.11. napján 11 órakor került sor.

Az elfogadható ár, a megfelelő műszaki tartalom, a méltányos határidő, a hiteles referenciák háttérével, a felkért Pályázati Bíráló Bizottság, Nagy Sándor alpolgármester elnökletével, 2005. augusztus 12. napján kelt írásos indoklásában egyhangúlag a MERKBAU Kft. - Goboker konzorcium pályázatát ajánlotta elfogadásra. A Szegedi Vásár és Piac Kft. ügyvezetőjeként a bizottság érvelését elfogadtam és az ajánlott konzorciummal kötött a Kft. vállalkozói szerződést.

A Szegedi Börtön és fegyház előtti út átépítésére egyszerű közbeszerzési eljárásban találtunk kivitelezőket. A építészeti munkákra kiírt pályázatra 5 érvényes pályázat érkezett, míg az elektromos kábelkiváltás és közvilágítás kivitelezésére 4 pályázat érkezett.

A Pályázati Bíráló Bizottság, Nagy Sándor alpolgármester elnökletével, 2006.09. 29. napján kelt írásos indoklásában egyhangúlag a Betonút Szolgáltató és Építő Zrt. pályázatát, illetve a FŐSZER Electric Zrt. pályázatát ajánlotta elfogadásra. A Szegedi Vásár és Piac Kft. ügyvezetőjeként a bizottság érvelését elfogadtam és az ajánlott pályázókkal kötött a Kft. vállalkozói szerződést.

#### **13. Északi parkoló**

Az úgynevezett Északi parkoló végső kialakítására a terveknek megfelelően csak a II. ütem végén kerül sor, amely jelenleg nincs napirenden. Az I. ütem során a területen kizárólag bontási és

területrendezési munkák folynak.

A 110 db felépítmény, mobil szerkezetű pavilon, bódé, stb. elbontásának következményeként nagy mennyiségű bontási anyag, törmelék, közműcsanak, beton-talpat, stb. maradt hátra. Az itt elvégzett munkák ezek elbontását és elszállítását, illetve a hátramaradt kátyúk és téregyenetlenségek megszüntetését célozták. Ezek a munkálatok egyrészt elengedhetetlenek voltak ahhoz, hogy a területen balesetmentesen lehessen közlekedni és parkolni, másrészt fontosak azért, hogy a bontások következtében megnövelt szabad területeket össze lehessen vonni az itt meglévő parkolóval és biztosítva legyen a piac folyamatos üzemeltetéséhez nélkülözhetetlen parkolószám.

Az előzőekben leírtaknak megfelelően nevezett területen az eddigi mintegy 150 férőhelyes parkoló a bontások következtében kibővül 100-150 férőhellyel. Hangsúlyozni kell, hogy ez a régi parkoló kibővülését jelenti és nem a II. ütem végére tervezett végleges vásárlói parkoló kialakítását. Ugyanis ennek előfeltétele a piaccsarnok és östermelői piac elbontása, amit meg kell hogy előzzön a II. ütemre tervezett nagycsarnok megépítése.

A területen jelenleg található és kibővülő parkoló, de a később kialakítandó parkoló is piaci parkolóként üzemel majd, amelyet a többi járműbeállókkal együtt a piac fenntartója (a Szegedi Vásár és Piac Kft.) üzemeltet központilag vezérelt beléptető rendszerrel.

#### 14. A tér közlekedési rendjének megváltoztatása

A tér közlekedési rendjének megváltoztatása egy különálló, három elemből álló projekt, bár szorosan kapcsolódik a piac rekonstrukciójához.

A Polgármesteri Hivatal Fejlesztési Irodája 2006 márciusában benyújtotta az útépitési engedélykérelmet Csongrád Megyei Közlekedési Felügyelethez. Az engedélykérelem magában foglalja a Londoni krt.- Hajnóczy utcai („A”) csomópont, a Mars térnek a Szegedi Fegyház és Börtön felőli oldalán lévő („B”) csomópont, valamint az Élelmiszeripari Főiskola előtti („C”) csomópont közlekedési rendjének megváltoztatását. A változás elsősorban a tér közutjainak kétirányúsítását valamint a buszközlekedés leválasztását célozza.

A Mars tér rekonstrukciója kapcsán társaságunk felvállalta, hogy a „B” csomópontot, vagyis a Szegedi Börtön és Fegyház előtt útszakaszt megépíti és erre a célra felhasználja a beruházásokra elkülönített tartalék keretét.

A beruházást a szerződésben foglalt határidőre, 2006. év végére megvalósítottuk.

#### 15. A beruházás pénzügyi része

A mars téri beruházások költségkimutatása (2004.04.26. - 2007.04.16.)

Munka, szolgáltatás megnevezése	Ft nettó
Bontások, műszaki felülvizsgálat, értékbecslés	19 871 990
C pavilon felújítása	39 999 229
K1-K2 pavilon és parkolók építése Közművek Gyengeáram Víz, csatorna, gáz-bekötések, fejlesztési hozzájárulások, illetékek Erősáram bontás, ideiglenes hálózatok Egyéb anyag és kellék	518 230 691
Északi parkoló rendezése, burkolása Beléptető rendszer telepítése	22 026 192

Beléptető szoftvere	
C pavilon véglegesítése (tető, esőcsatorna, szellőző, beépített bútorzat)	
U-pavilon felújítása	
Mázasaház felújítása	
Tervezés, tervezői művezetés	102 887 653
Pályázat készítés	
Egyéb felújítási munkák	
Hatsági díjak, illetékek	
Műszaki ellenőrzés 14 hónapra	
Régi pavilon megvétele	
Útépítés B- csomópont	
Hálózatépítés B-csomópont	
Tervezési díj B-csomópont, közművilágítás	53 610 295
Csomópontok árkalkulációja, művezetés	
Műszaki ellenőrzés (3 hó)	
Hatósági, vezetékjogi díjak, egyéb	
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>756 626 050</b>

## 16. A rekonstrukció kihatásai a piaci árakra

Elmondható, hogy (a korábban megfogalmazódott aggályok ellenére) a Mars téri piac árszabályzását nem befolyásolja kedvezőtlenül a megvalósult beruházás, több ok miatt is.

Elsősorban azért nem, mert a piac lelkét jelentő őstermelői asztalos piac teljes egészében és változatlan bérleti díjszabásokkal megmaradt. Mivel a piaci árak kialakításában döntő szerepe van az őstermelők által felhozott termékek minőségének, mennyiségének és választékának, az itt zajló piaci alkudozásnak köszönhetően árképző hatásukkal erőteljesen befolyásolni tudják az üzletekből történő árusítást is.

Másodsorban azért nem várható a piaci termékek és áruféleségek számottevő drágulása, mert az új piaccsarnokokban a bérleti díjak úgy lettek beállítva, hogy mintegy 30 %-kal alacsonyabbak, mint a meglévő piaccsarnokokban! Az „olcsó piac” fenntartásának egyéb garanciáit és várható hatásmechanizmusainak számbavételét lehetne még sorolni, de a piac üzemeltetőjének mindenkori feladata, hogy alkalmazkodjon a kialakult piaci viszonyokhoz és a Piaci Rendtartásban megadott lehetőségeivel élve egyensúlyt tartson az olcsó lakossági szolgáltatás igénye, a piaci árusok megélhetése és a tulajdonosi érdekek képviselője között.

Szeged, 2007. április 20.

Pusztai Lajos  
Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft.  
ügyvezető igazgatója