



Szegedi Vásár és Piac Kft.

6722 Szeged, Mars tér M pavilon

www.szvp.hu e-mail: szvp@szvp.hu

Tel./fax: 62-472-204

Tisztelt Bérelőnk!

Legutóbbi, 2008.10.09. napján tartott kereskedői fórumunk óta eltelt időszakban a Mars téri piac fejlesztésének ügyintézési és tervezési munkálatai befejeződtek és - mint a 2009.12.23. napján kiküldött részletes tájékoztató anyagunkból értesülhetett róla - a beruházás előkészítő szakaszának munkálatai elkezdődtek.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyta a „Szeged városközpontjának funkcióbővítő fejlesztése” című részletes Akcióterületi Tervet. Határozataiban jóváhagyta a Mars téri piac fejlesztésére vonatkozó Konzorciumi Együttműködési Megállapodást és felhatalmazta a Szegedi Vásár és Piac Kft. igazgatóját az újonnan kialakítandó üzletekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésére.

A korábban megismertetett fejlesztési koncepció alapjaiban nem változott, tehát Ön, mint a K1-K2 kiscsarnok üzletének bérelője továbbra is elsőbbséget élvez az épülő Nagycsarnok üzletbérelőinek kiválasztásakor. Éppen ezért, szándékainak megismerése érdekében

a mellékelt Szándéknyilatkozatot szíveskedjen kitölteni és aláírva visszajuttatni címünkre, személyesen vagy postai úton, munkatársunknak, Dr. Lombos Emesének, legkésőbb 2010.02.27. napjáig!

Kérjük, hogy szándéknyilatkozatát akkor is küldje vissza, ha nem kíván üzletet bérelni az új nagycsarnokban, ugyanis csak ezt követően tudjuk elkezdni a beérkezett anyag kielemezését, lefolytatni az egyeztetéseket és meghatározni az üzletek helyét és profilját.

Felhívjuk figyelmét, hogy a Szándéknyilatkozat kitöltése előtt szíveskedjen tüzetesen elolvasni a csatolt mellékleteket! Amennyiben a szándéknyilatkozat kitöltésével vagy a rekonstrukció egyéb elemeivel kapcsolatban kérdései merülnek fel, kérje munkatársunk segítségét, munkanapokon 9 ÷ 12 óra között.

Szeged, 2010.02.12.

Pusztai Lajos
ügyvezető igazgató

Mellékletek:

- m1. -Fejlesztési koncepció kivonata
- m2. -Szándéknyilatkozat
- m3. -Térképvázlat (csarnokok alaprajzával)
- m4. -Megállapodás visszavásárlásról
- m5. -Bérleti szerződés új bérleményre
- m6. -Piac helyszínrajza II. ütem végére
- m7. -Rekonstrukció legújabb ütemterve

A Mars téri piac rekonstrukciójának II. üteme

KIVITELEZÉSI KONCEPCIÓ KIVONATA

A II. ütem koncepcióját már a 2008.09.29. napján kelt levelünkben megküldtük, valamint a 2008.10.09. napján tartott fórumunkon ismertettük és megtárgyaltuk. Változás csak a kivitelezés ütemezésében történt, ezért itt csak a koncepció legfontosabb elemeit ismertetjük kivonatosan, amely a következőkben foglalható össze:

ELSŐBBSÉGET ÉLVEZŐ ÜZLETBÉRLŐK

Az új nagycsarnokban, illetve az esetleges átköltözések miatt a kiscsarnokok megüresedő egységeiben kialakítandó üzletek leendő bérlőinek kiválasztásakor is **előnyt élveznek a piac jelenlegi bérlői**. Ennek alapján az üzletigénylők elsőbbségi csoportokba kerülnek. Az üzletek bérbeadásakor, az elsőbbségi besorolás mellett előnybe kerülhet az a bérlő, aki:

- zöldség-gyümölcs és élelmiszer jellegű üzletet nyit,
- olyan különleges, jellegzetes profilú üzletet akar nyitni, amilyen jelenleg nincs a piacon és a piac árufelhozatalát ez által színesíti,
- a közösen kialakított csarnok-profil szerkezetbe illeszkedni tud, illetve a felkínált üzlethelyiséget előbb elfogadja.
- a jelentkezési sorrendben előbbre van.

Az elsőbbségi csoportok:

1. csoport: Azok a bérlők, akik bérleménnyel rendelkeznek a **K1 és K2** jelű kiscsarnokokban. Jogosultak arra, hogy a szerződésükben kikötött módon, bérleményüket elcseréljék a nagycsarnokban egy ugyanolyan alapterületű bérleményre. Amennyiben az új üzlet kialakítása megkívánja, ezek a bérlők, közvetlenül az új üzletük mellett, bérelhetnek legfeljebb még egy raszternyi (6x6m-es) üzletet - a nagycsarnokra vonatkozó feltételekkel.

2. csoport: Azok a bérlők, akik saját felépítményeikkel elfoglalt területet bérelnek és a piac üzemeltetőjével (fenntartójával) megkötött érvényes szerződéssel rendelkeznek, ugyanakkor nem tartoznak az 1. csoportba.

3. csoport: Azok a bérlők, akik a piac fenntartójának felépítményeiben bérelnek üzletet, érvényes szerződés alapján és nem tartoznak az 1. csoportba (Pl.: Piaccsarnok, P pavilon bérlői).

4. csoport: Azok az albérlők, akik az 1. és 2. csoportba tartozó bérlőktől bérelnek üzletet vagy árusítóhelyet.

5. csoport: Azok a bérlők, akik bérleménnyel rendelkeznek a **K1 és K2** jelű kiscsarnokokban és a meglévő üzleteiken kívül további üzlethelyiséget bérelnének.

6. csoport: A jelenlegi piacon üzlettel nem rendelkező szegedi vállalkozók.

7. csoport: A jelenlegi piacon üzlettel nem rendelkező nem szegedi vállalkozók.

Az elsőbbségi besorolását automatikusan elveszti az a bérlő, akinek bérleti díj hátraléka, vagy egyéb tartozása van, aki a jelenleg érvényben lévő bérleti szerződésében foglaltakat nem tartja be, aki a meglévő üzletének elbontásában nem hajlandó együttműködni, vagy aki perben áll a piac üzemeltetőjével.

AZ ÜZLETTÍPUSOK ÉS CSARNOKOK PROFILJÁNAK KIALAKÍTÁSA

Az üzlettípusok és csarnokok profiljának kialakításakor, a piac üzemeltetője a legmesszebb menőig figyelembe vette és veszi a kereskedők igényeit és véleményét, ugyanakkor ***fenntartja magának azt a jogot, hogy vitás kérdésekben saját hatáskörben döntsön.***

Ennek megfelelően az alábbi álláspont alakult ki:

- A K2 kiscsarnok üzleteinek profilját továbbra is elsősorban a nem élelmiszer jellegű árucikkek jelentenék.
- A K1 kiscsarnok profilját elsősorban a húsüzletek, büfék, sütögetők, étkeztetők, pékségek és kávézók határoznák meg. Természetesen a már kialakított tejpiaccal.
- Az új nagycsarnok üzleteinek profilját elsősorban a zöldség-gyümölcs valamint a kiemelt fontosságú, vagy különleges, jellegzetes üzletek: méz, biotermék, fűszerek, esetleg szétszórva egy-két kenyérbolt, újságos, vegyesbolt, kisposta stb. adnák.

Fontos szempont, hogy a nagycsarnok üzletei előtti közlekedő térben nem lehetséges az árukirakodás, a különböző könyöklők, asztalok elhelyezése, reklámtáblák felállítása. Az olyan jellegű vendéglátás sem megengedhető, mint amilyen a kiscsarnokokban kialakult. Tehát például annak a büféüzemeltetőnek, aki vendégei étkeztetését a nagycsarnokban szeretné megoldani, mindenképpen külön vendéglátó helyiséget kell kialakítania az üzlete mellett, oly módon, hogy ne zavarja a közlekedést. Ugyanebből az okból kifolyólag, a kiadó ablakok előtt nem megengedhető a hosszan és rendszeresen várakozó sorok kialakulása, de a gyümölcsös ládák, rekeszek, stb. sem szűkíthetik a közlekedő felületet!

AZ ÜZLETTERÜLETEK NAGYSÁGA, BÉRLETI DÍJAI

Az építészeti tervek alapján a piac teljes területe, így a nagycsarnok is 6x6 méteres négyzetrácsozással fel van osztva egységnyi területekre (raszterekre), amelyek egyúttal a kialakításra kerülő üzlethelyiségek alpméretéül is szolgálnak. Ennek a kialakításnak, valamint a nem merevítő válaszfalnak köszönhetően az 1 raszter (6mx6m) alapterületű üzletek szélessége igény szerint változtatható. A

választható üzletméretek és a bérbeadás alapelvei tehát a nagycsarnokban is megegyeznek a kiscsarnokoknál alkalmazottakkal.

Az üzlet méretének megválasztásánál figyelembe kell venni, hogy bizonyos funkciók a hatósági előírások miatt esetleg csak 2 egységben helyezhetők el. (Pl. Baromfi és tőkehús egy üzletben történő árusítása esetén)

Kiindulási elv, hogy minden bérlő legalább akkora alapterületű üzlethez juthasson, mint amekkorát jelenleg is bérel a piacon. Ugyanakkor fontos szempont, hogy minél több üzlet létesüljön, minél gazdagabb árukínálattal. Túljelentkezés esetén természetesen először a túlzott helyigénylés korlátozására kerülne sor.

Választható üzletméretek:

Raszter (db)	Méret (m)	Alapterület (m ²)	A 25 évre szóló éves bérleti jog ellenértéke (millió nettó Ft)	Havi bérleti díj (nettó Ft)
½	6x3	18	3,2	50.850
1	6x6	36	6,4	101.700
1½	6x9	54	9,6	152.550
2	6x12	72	12,8	203.400
2½	6x15	90	16	254.250
3	6x18	108	19,2	305.100
stb.				

A számított bérleti díjtételek az üzletek átadásának várható időpontjára, 2010 évre vonatkoznak. Kiindulópont volt a kiscsarnokok bérbeadásakor felszámított díjszabás, amely csak az infláció mértékével emelkedett.

A kiscsarnokokra vonatkozó sarokszámokhoz képest jelentős változás, hogy a bérleti jog 20+5 év helyett 25 évre szól! Viszont ez az ajánlat kiterjed a kiscsarnokok bérlőire is!

SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Bérlőnek tudomásom van arról, hogy

- a Szegedi Vásár és Piac Kft. valamint a K1 és K2 kiscsarnokok bérlői között létrejött bérleti szerződés alapján jogosult vagyok arra, hogy a **K.....-.....** helyszámú bérleményemet elcseréljem a Mars téri piac rekonstrukciója II. ütemében épülő „N1” jelű Nagycsarnokban kialakításra kerülő, ugyanolyan alapterületű bérleményre.
- a Nagycsarnok megépítésével kapcsolatos bérbeadói tájékoztatást követően köteles vagyok írásban jelezni ilyen jellegű szándékomat bérbeadó felé.

Alábbi szándéknnyilatkozatommal jelzem, hogy

- Ezzel a jogommal **nem kívánok élni** és jelenlegi bérleményemet nem kívánom elcserélni.
- Ezzel a jogommal **nem kívánok élni** és jelenlegi bérleményemet nem kívánom elcserélni, de az **5.** elsőbbségi csoportba tartozás alapján további üzlethelyiséget bérelnék a mellékelt térképvázlaton megjelölt helyen.
- Ezzel a jogommal **élni kívánok** az alábbiak szerint:

Tudomásom van arról, hogy a bérlemény cseréje az alábbi feltételekhez van kötve:

- Jelenlegi bérleményem bérleti jogát köteles vagyok eladni a Szegedi Vásár és Piac Kft. részére a mellékelt megállapodásban foglaltak szerint. Az adásvétel az eladó társasági adójának alapját módosítja az eladási ár és az aktualizált nyilvántartási érték közötti különbség mértékével.
- Az új bérleménybe történő átköltözésemet saját költségemen vagyok köteles elvégezni és a jelenlegi bérleményemben eddig elvégzett beruházások megtérítésére nem tarthatok igényt. Ugyanakkor számíthatok arra, hogy bérbeadó hozzájárul, illetve segítséget nyújt ahhoz, hogy a hátrahagyott bérleményemben eszközölt beruházás értéke részemre megtérüljön a bérleményre esetlegesen szerződő új bérlőtől.
- A piaci csarnokok jellegének kialakítása Bérbeadó hatásköre ezért a bérleményem üzletprofiljának kialakítása csak Bérbeadó hozzájárulásával történhet.
- Az új bérleményem helyének kiválasztásához a jelen szándéknnyilatkozatomban feltüntetett helyszámok csak támpontot adnak az egyeztetések során, de nem jelentenek garanciát arra nézve, hogy Bérbeadó ezen szándékomat elfogadja, tekintettel arra, hogy ugyanazon helyszámra több jelentkező is lehet.
- A beérkezett szándéknnyilatkozatok elemzése, majd az azt követő egyeztetések végeztével Bérbeadónak kötelessége számomra bérleti szerződésben felkínálni egy meghatározott helyszámú, legalább ugyanolyan nagyságú cserebérleményt a nagycsarnokban. A szerződés aláírásának visszautasításával jogosultságomat a bérlemény cseréjére vonatkozóan automatikusan elveszítem. Visszautasításnak számít, ha a szerződést a kézhez vételtől számított 7 napon belül nem írom alá, vagy nem juttatom vissza Bérbeadónak.

Alulírott Bérlő nyilatkozom, hogy a Szegedi Vásár és Piac Kft. által megküldött, a Mars téri piac fejlesztésének II. ütemére vonatkozó ismertető anyagot megkaptam és megismertem. A vázolt fejlesztési koncepcióval egyet értek. Az ügyletet szabályozó megállapodást valamint bérleti szerződést megismertem és az abban foglalt feltételekkel, a mellékelt térképvázlaton végrehajtott bejelölés szerint

elcserélném	a K...-..... helyszámú, m ² alapterületű bérleményemet
elsősorban	a N1-..... helyszámú, m ² alapterületű bérleményre,
másodsorban	a N1-..... helyszámú, m ² alapterületű bérleményre,
harmadsorban	a N1-..... helyszámú, m ² alapterületű bérleményre.

Új bérleményemben a következő termékeket szeretném forgalmazni:

.....

Nyilatkozó személy, vállalkozó, társaság, stb. neve:

Aláíráásra jogosult személy neve:

Kiértésítési címe:

Telefonszáma, fax, e-mail:

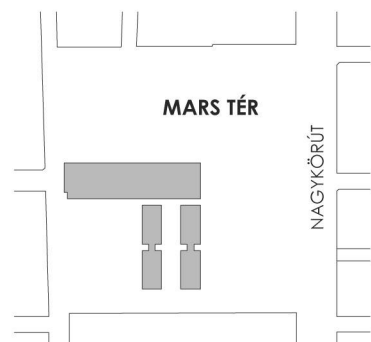
Szeged, 2010.

.....

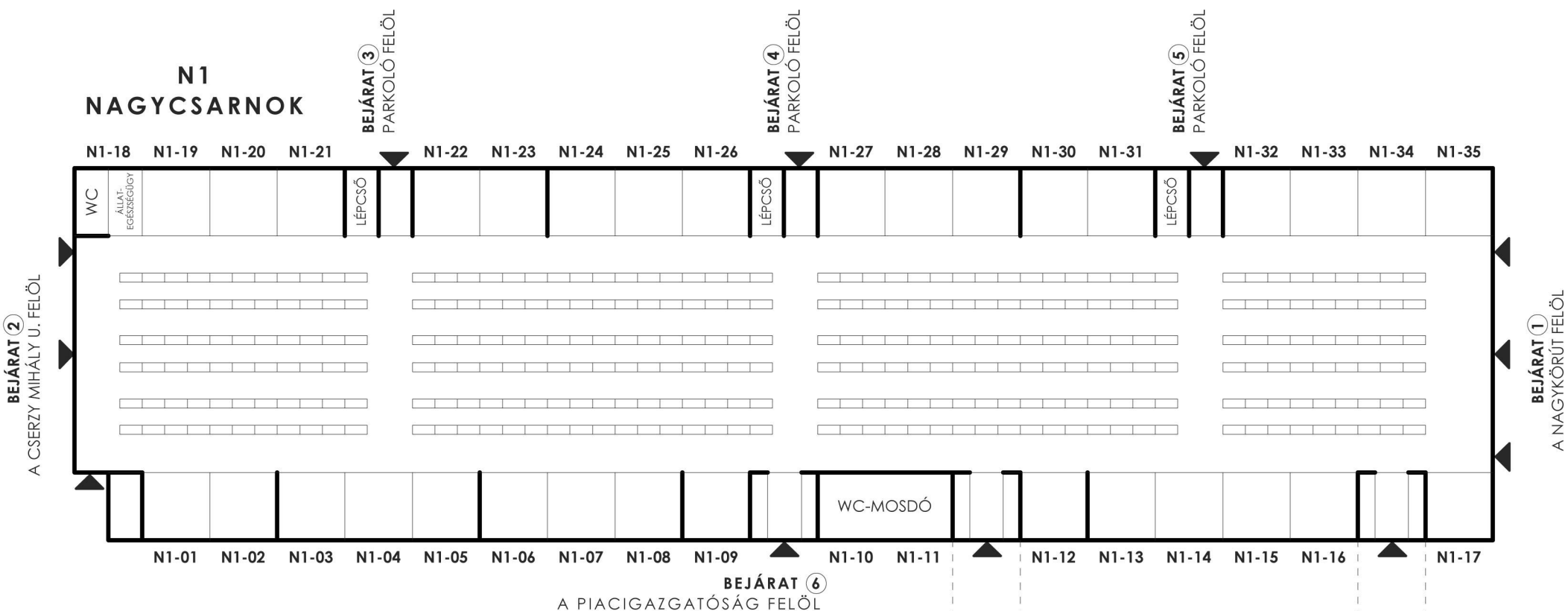
cégszerű aláírás

Esetleges megjegyzés helye:

.....



SZEGED, MARS TÉRI PIAC TÉRKÉPVÁZLAT A CSARNOKOK ALAPRAJZAIVAL



MEGJEGYZÉS:

A **VASTAG** VONALLAL JELÖLT VÁLASZFALAK:
VASBETON MEREVÍTŐFALAK, NYÍLÁS KIALAKÍTÁSÁHOZ EGYEZTETÉS SZÜKSÉGES!

**Alulírott Bérlő jelen térképvázlaton is nyilatkozom,
hogy a bejelölés szerinti bérlemények vonatkozásában,
bérleménycsere alapon szerződést kívánok kötni
oly módon, hogy**

elcserélném a K.....-..... helyszámú, m²
alapterületű bérleményemet

elsősorban a N1-..... helyszámú, m²
alapterületű bérleményre,

másodsorban a N1-..... helyszámú, m²
alapterületű bérleményre,

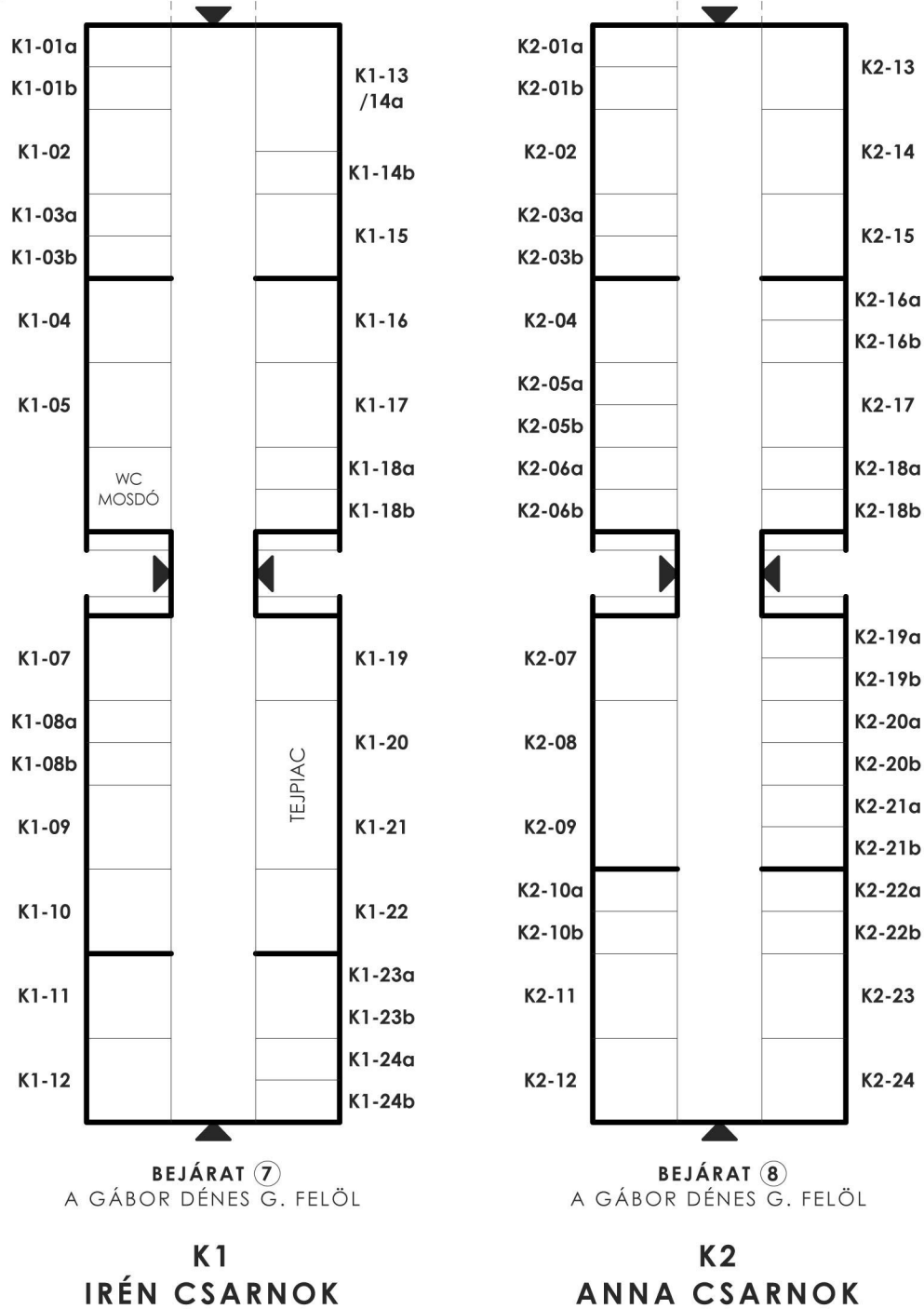
harmadsorban a N1-..... helyszámú, m²
alapterületű bérleményre.

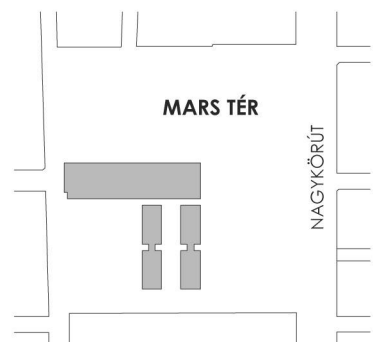
Nyilatkozó személy, vállalkozó, társaság, stb. neve:

.....

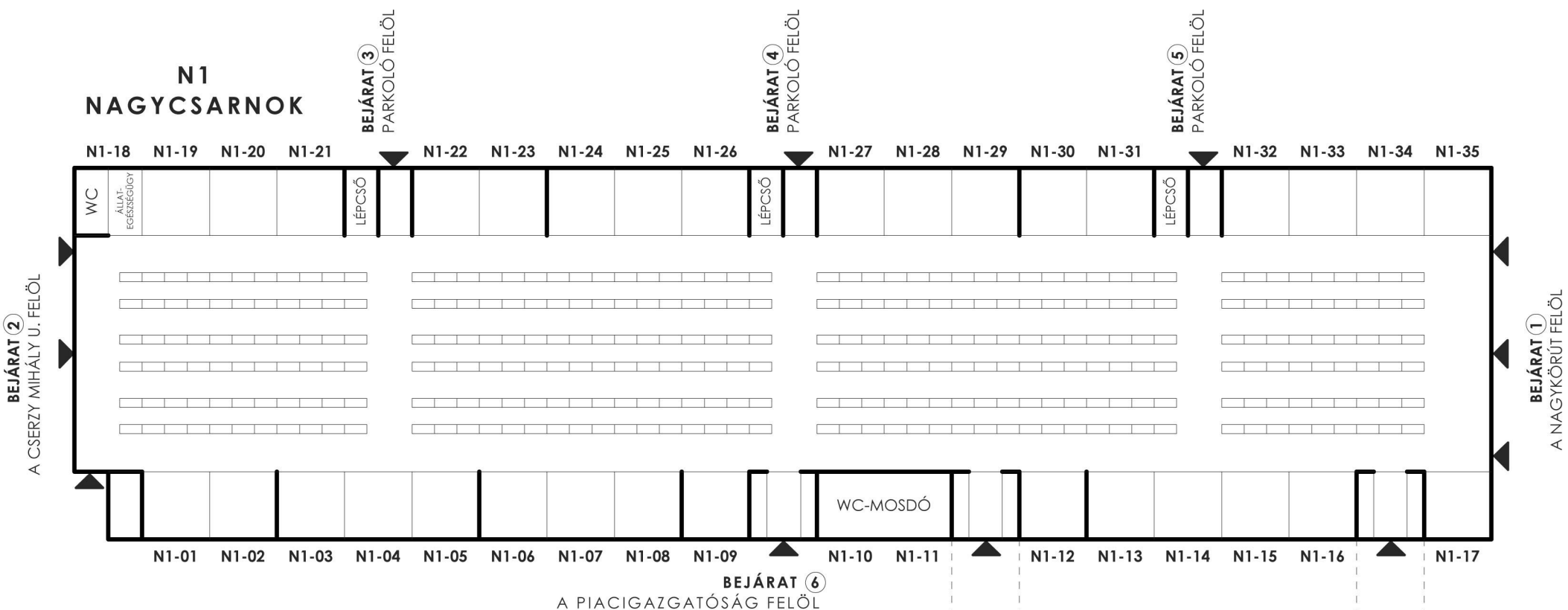
Szeged, 2010.

.....
cégszerű aláírás





SZEGED, MARS TÉRI PIAC TÉRKÉPVÁZLAT A CSARNOKOK ALAPRAJZAIVAL



MEGJEGYZÉS:
A **VASTAG** VONALLAL JELÖLT VÁLASZFALAK:
VASBETON MEREVÍTŐFALAK, NYÍLÁS KIALAKÍTÁSÁHOZ EGYEZTETÉS SZÜKSÉGES!

**Alulírott Bérelő jelen térképvázlaton is nyilatkozom,
hogy a bejelölés szerinti bérlemények vonatkozásában,
az 5. elsőbbségi csoportba tartozás alapján
szerződést kívánok kötni**

elsősorban a N1-..... helyszámú, m²
alapterületű bérleményre,

másodsorban a N1-..... helyszámú, m²
alapterületű bérleményre,

harmadsorban a N1-..... helyszámú, m²
alapterületű bérleményre.

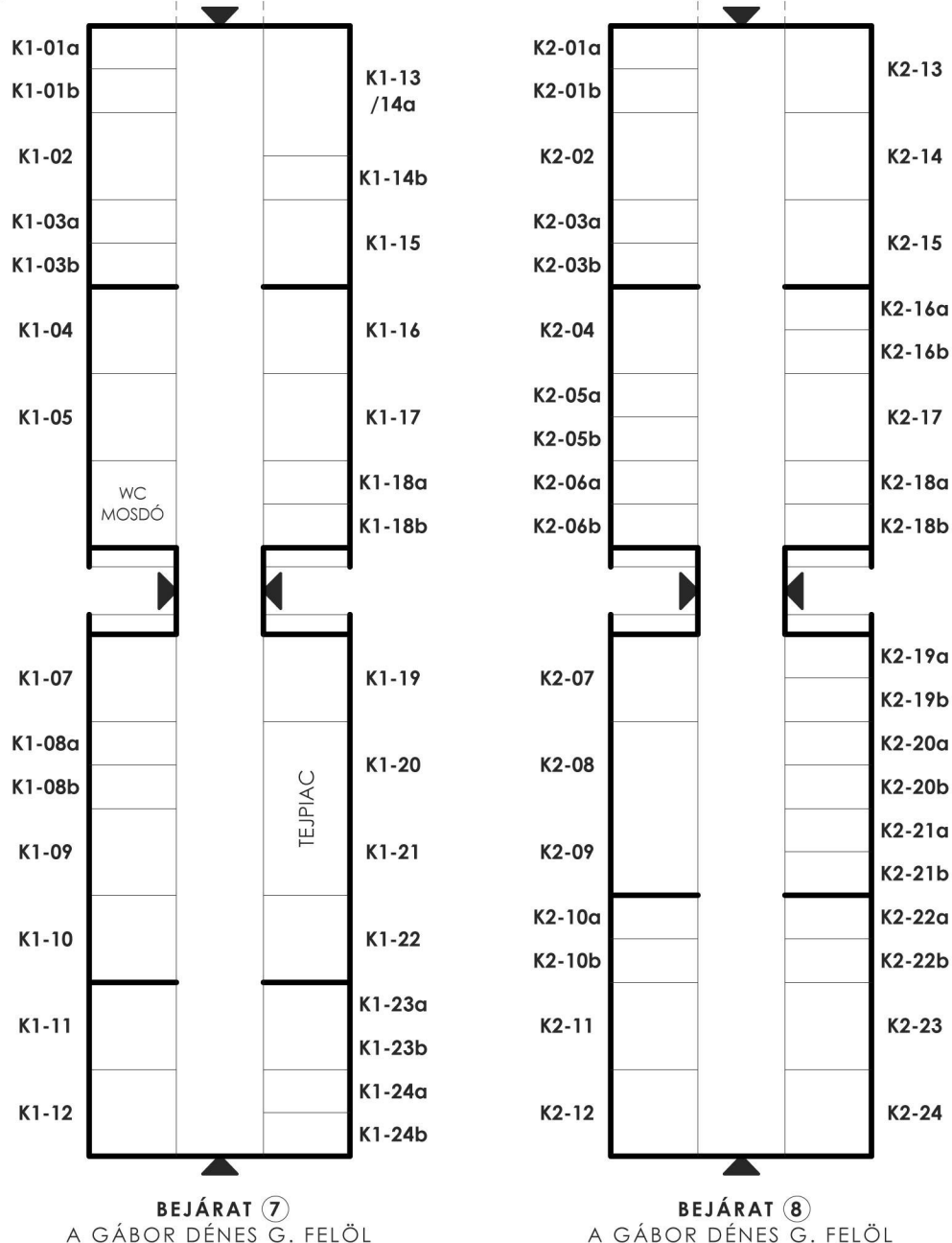
Nyilatkozó személy, vállalkozó, társaság, stb. neve:

.....

Szeged, 2010.

.....

cégszerű aláírás



**K1
IRÉN CSARNOK**

**K2
ANNA CSARNOK**

MEGÁLLAPODÁS (MINTA)

mely létrejött egyrészről

Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft.
(6722 Szeged, Mars tér „M” Pavilon)
Mint **vevő**, továbbiakban: **bérbeadó**,

másrészről

Bérlő Neve
Bérlő címe

Mint **eladó**, továbbiakban: **bérlő**

között.

PREAMBULUM

Felek között bérleti szerződés van érvényben a Szegedi Mars téri zöldség-gyümölcs piac területén található **K1** jelű piaccsarnok **K1-13b** helyszámú $\frac{1}{2}$ raszter (bruttó **18** m²) alapterületű bérleményére vonatkozóan. A szerződés alapján bérlő jogosult arra, hogy bérleményét elcserélje a Mars téri piac rekonstrukciója II. ütemében épülő **N1** jelű Nagycsarnokban kialakításra kerülő, ugyanolyan alapterületű, szerkezetkész bérleményre, bérbeadó által meghatározott feltételekkel.

A „bérleménycsere” oly módon történik, hogy bérlő eladja (vissza adja) bérbeadónak a **K1-13b** helyszámú bérlemény bérleti jogát, amelynek ellenértéke pontosan megegyezik azzal az összeggel, amelyet bérlő bérleti jog fejében fizet bérbeadónak a **N1-19a** helyszámú bérlemény bérleti jogáért.

1. Az adásvétel tárgya

Az adásvétel tárgya a Szegedi Mars téri zöldség-gyümölcs piac területén található **K1** jelű piaccsarnok **K1-13b** helyszámú $\frac{1}{2}$ raszter (bruttó **18** m²) alapterületű bérlemény bérleti joga.

2. A bérleti jog ellenértéke

A bérleti jog ellenértéke **3.200.000,-** Forint + ÁFA, azaz **hárommillió-kettőszázezer** Forint + ÁFA, amelyet bérbeadó (vevő) a **N1-19a**..helyszámú bérlemény bérleti jogának bérlő (eladó) részére történő egyidejű eladásával egyenlíti ki.

3. A bérleti jog időtartama

Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba. A szerződés teljesítésének időpontja az épülő **N1** jelű Nagycsarnok jogerős használatba vételi engedélyének a bérbeadó részére történő kikézésítésének napja. Ez az időpont egyúttal a bérlemény

átadásának napja és a bérleti jog megnyílásának időpontja is, amelynek folyományaként a bérleti jog végérvényesen visszaszáll bérbeadóhoz.

Amennyiben a Nagycsarnok használatba vétele nem jön létre és emiatt a **N1-19a** helyszámú bérleményre vonatkozó bérleti szerződés nem teljesül az aláírását követő 1 éven belül, úgy felek az eredeti állapotot állítják helyre.

4. Egyéb szerződési feltételek

A bérleményből történő átköltözést Bérló saját költségén köteles elvégezni és a jelenlegi bérleményében elvégzett beruházások megtérítésére nem tarthat igényt. Ugyanakkor számíthat arra, hogy bérbeadó hozzájárul, illetve segítséget nyújt ahhoz, hogy a hátrahagyott bérleményében eszközölt beruházás értéke részére megtérüljön a bérleményre esetlegesen szerződő új bérlőtől.

5. Bírói illetékesség

A jelen szerződésből származó valamennyi jogvita a pertárgy értékétől függően a Szegedi Városi Bíróság, illetve a Csongrád Megyei Bíróság kizárólagos illetékességébe tartozik.

6. Egyéb rendelkezések

Bérló kijelenti, hogy a Nagycsarnokra vonatkozó üzemeltetési koncepciót, az ottani üzletek üzemeltetési feltételeit, az üzletek profiljára vonatkozó megkötéseket ismeri és elfogadja.

Bérló kijelenti, hogy tisztában van azzal, hogy jelen adásvétel az eladó társasági adójának alapját módosítja az eladási ár és az aktualizált nyilvántartási érték közötti különbség mértékével.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésére felhatalmazottak.

7. A szerződés alkotórészei

A következők képezik a szerződés alkotórészeit:

1. Az **N1-19a** helyszámú bérleményre vonatkozó bérleti szerződés
2. Műszaki tartalom és alaprajz a **K1-13b** helyszámú bérleményről

Szeged, 2010.

.....

bérló

.....

bérbeadó

mely létrejött egyrészről

Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft.
(6722 Szeged, Mars tér „M” Pavilon)
továbbiakban: bérbeadó,

másrészről

Bérlő Neve
Bérlő címe
továbbiakban: bérlő

között.

PREAMBULUM

Jelen szerződés a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft. kezelésében és birtokában, ugyanakkor Szeged Megyei Jogú Város tulajdonában lévő Szegedi Mars téri zöldség-gyümölcs piac területén épülő piaccsarnok meghatározott üzlethelyisége bérleti jogviszonyáról szól, amellyel egy időben bérlő a bérlemény bérleti jogát is megvásárolja.

1. A bérlet tárgya

1. Jelen szerződés tárgyát a Szegedi Mars téri zöldség-gyümölcs piac területén épülő, **N1** jelű piaccsarnokban üzlethelyiség céljára kialakított **N1-19a** helyszámú, $\frac{1}{2}$ raszter (bruttó **18** m²) alapterületű csarnokrész (továbbiakban: bérlemény) képezi.

2. Felek rögzítik, hogy a bérleményt bérbeadó a szerződés mellékletét képező műszaki tartalom és alaprajz szerint részletezett szerkezet-kész állapotban, a magyarországi érvényes építési előírásoknak és szabványoknak megfelelően, szerződésszerű használatra alkalmas és beköltözhető állapotban köteles átadni bérlő részére.

2. A havi bérleti díj

1. A bérleti díj összege **50.850,-** Ft + ÁFA azaz **ötvenzernyolcszázötven** Forint + ÁFA havonta.

A bérleti díj magában foglalja a közös területek közüzemi (közös víz, áram, gáz, fűtés, stb.) költségeit, a csarnok és piacterület őrzését, rendfenntartását, a közös terület takarítását, karbantartását. A bérlemény takarításáról és tisztántartásáról, a bérlemény üzemeltetése során képződött hulladék és szemét elszállításáról a piaci hulladéktárolóba bérlő köteles gondoskodni. Bérlő köteles továbbá gondoskodni a bérlemény vagyonsbiztonságáról.

A bérlő viseli az általa bérelt helyiségekben a megigényelt mérőórák közüzemi szolgáltatások (a víz, az áram, a gáz, a fűtés), valamint a megigényelt telefon, informatikai hálózat, kábeltévé és egyéb gyengeáramú szolgáltatások költségeit. A szolgáltatások igényléséről felek külön közüzemi - szolgáltatói szerződést kötnek, amely jelen szerződés elengedhetetlen mellékletét képezi

2. A bérleti díjat minden hónap 08-ig előre esedékesen kell kiegyenlíteni. A bérbeadónak az általa kiállított számlát olyan időben kell megküldenie, hogy a bérlőnek legalább 8 banki nap álljon rendelkezésére a teljesítésre. A számla későbbi megküldése esetén a bérleti díj értelemszerűen később lesz esedékes.

3. A bérleti díj minden év január 01. napjával a teljes bérleti év lejártát megelőző naptári évre a Központi Statisztikai Hivatal által megítható költségek változásáról (fogyasztói árindex) kiadott százalékos mértékkel emelkedik. Először a bérleti jog megnyílásának időpontját követő évben.

3. Bérleti jog ellenértéke

A bérleti jog ellenértéke **3.200.000,-** Forint + ÁFA, azaz **hárommilliókettőszázezer** Forint + ÁFA, amelyet bérlő a szerződés mellékletében részletezett fizetési ütemezés szerint fizet meg bérbeadónak.

4. A bérlet időtartama

1. A bérleti szerződést felek határozott időtartamra kötik, az aláírás napjától kezdődően 25 évre.

2. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba. A szerződés teljesítésének időpontja a csarnok jogerős használatba vételi engedélyének a Bérlő részére történő kikézésítésének napja, amely időpont egyúttal a bérlemény átadásának napja és a bérleti jog megnyílásának időpontja is.

3. Amennyiben a használatba vétel a bérbeadó hibájából, az ő érdekkörében felmerülő okból, ellehetetlenül és jelen szerződés nem teljesül a szerződés aláírását követő egy éven belül, ez esetben felek az eredeti állapotot állítják helyre.

4. Ha a bérleti jogviszony a bérbeadó hibájából, az ő érdekkörében felmerülő okból, vagy mindkét félén kívül álló okból a bérleti idő lejártá előtt szűnik meg, úgy a bérlő kérheti a bérbeadótól a bérleti jog bruttó értéke időarányos részének visszatérítését a Ptk. 301.§-ban meghatározott kamat mértékével egyezően.

5. A bérlemény fenntartása, építészeti változtatások, biztosítások

1. A bérbeadó köteles a bérleménynek helyt adó csarnokot saját költségén megfelelő állapotban tartani. Bérbeadó feladata a tető, a tetőszerkezet, a közművezetékek és külső infrastruktúra karbantartása, felújítása, helyreállítása (kicserélése).

2. A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérelt helyiségeken belüli összes esztétikai javítást a bérlőnek kell elvégeznie. Esztétikai javításnak kell tekinteni a falak és a mennyezet festését, vagy meszelését, a fűtőtestek (beleértve a csöveket is), belső ajtók és ablakok mázolását, a külső ajtók belső oldalainak felületvédelmét és adott esetben a meglévő padló felújítását.

3. A bérlő építészeti változtatásokat hajthat végre a bérleményen anélkül, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapotot helyre kellene állítania. Engedélyköteles építészeti módosításokat azonban csak hatósági engedéllyel hajthat végre a bérlő, a bérbeadó előzetes és írásbeli hozzájárulása és feltételei alapján, melynek költségei a bérlőt terhelik.

A bérlemény karbantartása bérlő kötelessége, de bérbeadó hozzájárulása szükséges minden olyan nagyobb karbantartási, felújítási munkához, amely a felépítmény szerkezetét, egységes küllemét vagy infrastruktúráját érinti.

4. A bérbeadó köteles a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a bérleménynek helyt adó csarnokra, az ahhoz tartozó berendezésekkel és felszerelésekkel változó új értéken biztosítást kötni.

Ezzel szemben a bérlőnek lehetősége van saját áruira és berendezési tárgyaira saját költségén biztosítási szerződést kötni. Amennyiben bérlő ezen lehetőségével nem él, úgy azok biztonságáért és a bérleményben hagyott egyéb vagyontárgyakért bérbeadó felelősséget nem vállal.

6. Albérletbe adás

A bérlőnek jogában áll a bérleményt egészében vagy részben albérletbe adni. Albérletbe adás esetében is felelősséggel tartozik a bérlő a jelen szerződésből származó bérlői kötelezettségek teljesítéséért, továbbá bérleti díj fizetési kötelezettségét ez nem érinti.

A bérlő területet albérletbe csak a bérbeadó hozzájárulásával és feltételeivel, a bérbeadóval előre egyeztetett és a bérbeadó által elfogadott tevékenység végzésére adhatja bérbe.

7. Reklámberendezések

A bérlő a bérlemény csarnoktér felőli homlokzatának kijelölt helyén a cég nevét tartalmazó reklámberendezéseket és egyéb reklámokat helyezhet el. A bérlőnek ezért bérbeadó részére külön díjazást nem kell fizetnie, bérlő azonban viseli az esetleges hatósági engedélyeknek és magának a reklámberendezés elhelyezésének, karbantartásának és üzemeltetésének költségeit.

A csarnok homlokzatának és a többi külső és belső falfelületnek a használata kizárólag a bérbeadót illeti meg.

8. Jogutódlás

Jelen szerződés a szerződő felek jogutódjaira és azok ellenében is érvényes, ugyanazon feltételekkel.

9. Bírói illetékesség

A jelen szerződésből származó valamennyi jogvita a pertárgy értékétől függően a Szegedi Városi Bíróság, illetve a Csongrád Megyei Bíróság kizárólagos illetékességébe tartozik.

10. Bérlő elővásárlási joga

A bérbeadó (tulajdonos) elővásárlási jogot biztosít bérlő részére az általa bérelt ingatlanrész eladása esetén.

Bérlő az elővásárlási jog gyakorlását csak harmadik személlyel megkötött adáséteki szerződés közlésétől számított tizenöt napon belül írásban gyakorolhatja. A határidő számítása attól az időponttól kezdődik, amikor a tulajdonos a harmadik személlyel megkötött szerződésről annak teljes másolatának megküldésével értesíti a bérlőt.

Amennyiben bérlő az elővásárlási jogot gyakorolja, úgy az adásvételi szerződés közötté és a tulajdonos között ugyanolyan feltételekkel jön létre, mint amiben a tulajdonos a harmadik személlyel megállapodott.

A bérbeadó (tulajdonos) harmadik személlyel történt olyan megállapodása, amely nem biztosítja bérlő részére elővásárlási jogának gyakorlását a bérlővel szemben - érvénytelen.

11. Bérbeadó visszavásárlási joga

Bérbeadót visszavásárlási jog illeti meg a bérleti jog vonatkozásában, amennyiben azt a bérlő harmadik személy részére értékesíteni kívánja.

Bérbeadó a visszavásárlási jogát csak harmadik személlyel megkötött adáséteki szerződés közlésétől számított tizenöt napon belül írásban gyakorolhatja. A határidő számítása attól az időponttól kezdődik, amikor a bérlő a harmadik személlyel megkötött szerződésről annak teljes másolatának megküldésével értesíti a bérbeadót.

12. Bérleti szerződés megszűnése

1. A bérleti szerződés a 4.§ alapján meghatározott módon és időpontban automatikusan megszűnik.

2. Bérbeadót azonnali felmondási jog illeti meg a bérleti jogra is kiterjedően az alábbi esetekben:

- Bérlő kettő havi időtartamra késedelembe esik a bérleti díj fizetésével.
- Bérlő alapvetően megsérti a Vásári és Piaci Rendtartás rendelkezéseit.
- Mindazon esetekben, amelyeket a 1993. évi LXXVIII. tv. helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései előírnak.

A bérlő hibájából történő azonnali hatályú felmondás esetén bérlő nem tarthat igényt az időszakos bérleti jog ellenértékének visszatérítésére.

Azonnali hatályú felmondás esetén bérbeadót zálogjog illeti meg a bérlő, illetve albérlő vagyontárgyain a felmerült kárai erejéig.

3. Amennyiben az illetékes építésügyi hatóság illetve a bérbe adott terület tulajdonosa a felépítmény (csarnok) lebontását rendeli el, úgy jelen bérleti szerződés hatályát veszti. Ebben az esetben a szerződés a feleken kívül álló okból szűnik meg, így bérlő jogosulttá válik a bérleti jog ellenértéke időarányos részének visszatérítésére.

4. Albérlőbe adás esetén bérlő köteles gondoskodni arról, hogy albérlő a vonatkozó jogszabályok és jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket maradéktalanul betartsa.

Bérbeadót a felmondási jog bérlővel szemben akkor is megilleti, ha a jogsértő, vagy szerződésszegő magatartást az albérlő tanúsítja.

A felmondási jogát bérbeadó csak azt követően gyakorolhatja, hogy előzőleg írásos felszólításban felhívta bérlő figyelmét a jogsértő magatartásra, majd a felszólítást követő három munkanapon belül bérlő nem gondoskodott annak megszüntetéséről.

13. Egyéb rendelkezések

1. Bérlő a bérleményben jogosult a Vásárokról és piacokról szóló mindenkor kormányrendeletben, valamint a bérbeadó (tulajdonos) mindenkor Vásári és piaci rendtartásában szabályozott értékesítési, illetve szolgáltatási tevékenységet folytatni. Ennek alapján a bérlemény üzletprofiljának kialakítása csak Bérbeadó hozzájárulásával történhet. A hozzájárulás a szerződés elengedhetetlen mellékletét képezi.

Bérlő tudomásul veszi, hogy köteles betartani, alkalmazottaival illetve bérbeadás vagy albérlőbe adás esetén betartatni a Vásári és piaci rendtartásban foglaltakat, valamint a területére vonatkozó rendészeti, tűzvédelmi, közlekedési munka- és balesetvédelmi szabályokat. Ennek alapján az üzletek előtti és mögötti közlekedési területek használata csak Bérbeadó előírásai szerint történhet. Eltorlaszolásuk, leszűkítésük, tárgyakkal való elfoglalásuk nem megengedett.

Ezen szabályok súlyos vagy ismételt (2 alkalom) megszegése jelen szerződés 12. § alapján azonnali felmondást vonhat maga után.

2. Ha a jelen szerződés valamelyik rendelkezése érvénytelen lenne, vagy azzá válna, ez a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét nem érinti. Ilyen esetben a szerződő felek olyan jogilag megtámadhatatlan szabályozással pótolják az érvénytelen rendelkezést, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezéssel elérni kívánt gazdasági célhoz.

3. Jelen szerződés módosítása, kiegészítése és megszüntetése csak írásban történhet.

4. Ezen szerződést a felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt tanúk előtt jóváhagyólag aláírták, azzal, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre az 1993. évi LXXVIII. tv. helyiségbérletre vonatkozó szabályait, a Ptk. rendelkezéseit, valamint a 15/2000.(III.31.) Kgy. rendeleteit, illetve a területre vonatkozó Vásári és piaci rendtartás szabályait kell alkalmazni.

5. Bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező felépítmény építészeti terveit valamint koncepcióját megismerte úgy egészében, mint a saját bérleményére vonatkozóan és annak tartalmával egyetért.

6. Az aláíró szerződő partnerek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésére felhatalmazottak.

14. A szerződés alkotórészei

A következők képezik a szerződés alkotórészeit:

1. Fizetési ütemezés
2. Műszaki tartalom és alaprajz a bérleményről
3. Bérbeadó hozzájárulása az üzlet profiljának kialakításához
4. Közüzemi szolgáltatói szerződés
5. Megállapodás visszavásárlásról

Szeged, 2010.

.....
bérlő

.....
bérbeadó

FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

mely létrejött egyrészről

Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft.
(6722 Szeged, Mars tér „M” Pavilon)
továbbiakban: bérbeadó,

másrészről

Bérlő Neve
Bérlő címe.

továbbiakban: bérlő

között.

Szerződő felek bérleti szerződést kötöttek a Szegedi Mars téri zöldség-gyümölcs piac területén felépített **N1** jelű piaccsarnok **N1-19a** helyszámú bérleményre.

A bérleti szerződés 3.§. rendelkezik a bérleti jog **3.200.000** Forint + ÁFA ellenértékének megfizetéséről oly módon, hogy azt az alábbiak szerint valósítják meg:

Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérleti jog ellenértékét bérlő a **K1-13b** helyszámú bérleménye bérleti jogának Bérbeadó részére történő egyidejű eladásával egyenlíti ki, számla ellenében Bérbeadó felé.

Jelen fizetési ütemezési okiratot a benne szereplő felek ismételt elolvasás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt helyben hagyólag aláírták azzal, hogy jelen fizetési ütemezés kizárólag a fent említett bérleti szerződéssel és annak mellékleteivel együtt érvényes.

Szeged, 2010.....

.....

bérlő

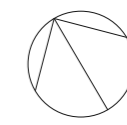
.....

bérbeadó

m6

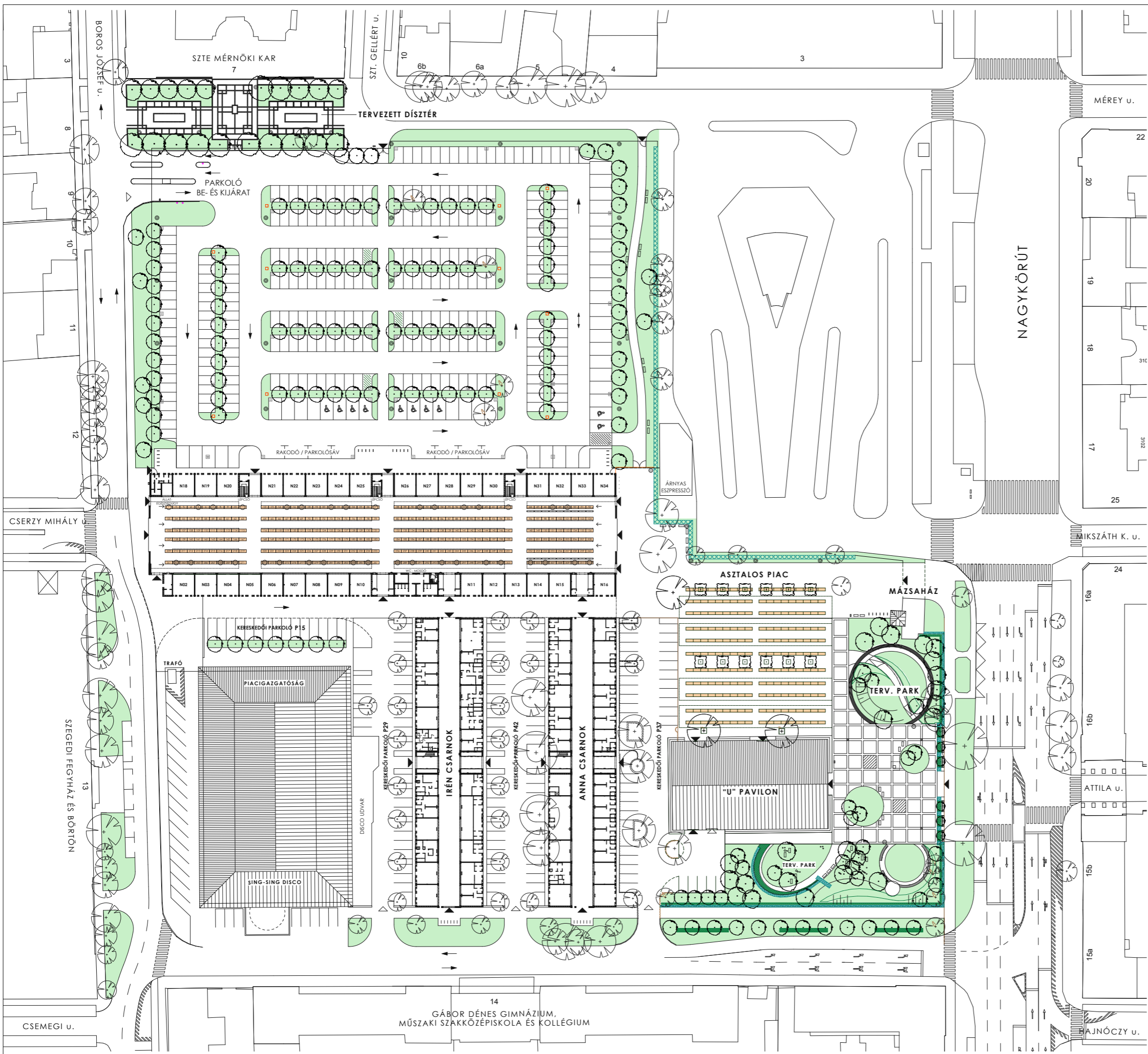
SZ. MELLÉKLET

SZEGED, MARS TÉRI PIAC
KIVITELEZÉSI TERV II. ÜTEM
HELYSZÍNRAJZ M=1:1000



JELMAGYARÁZAT

- TERVEZETT KERÍTÉS
- ▼ PIAC/CSARNOK SZEMÉLY BEJÁRAT
- ▽ PIAC/CSARNOK GAZDASÁGI BEJÁRAT
- ZÖLDTERÜLET
- ⊗ MEGLÉVŐ FA
- ⊙ TELEPÍTENDŐ FA
- ⊠ TELEPÍTENDŐ KORONAALAKÍTOTT PLATÁN



Mars téri piac rekonstrukciójának ütemterve

Projekt elemek	Kezdés	Befejezés	2009												2010											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mars tér kivitelezése	2009.11.30	2010.11.30																								
Közbeszerzési felhívás megjelentetése	2009.08.22	2009.08.22																								
Szerződéskötés	2009.11.25	2009.11.25																								
1 „A” ütem: felvonulás, közműkiváltás, sátoráthelyezés, bontás	2009.11.30	2010.01.20																								
2 „B” ütem: nagy csamok építés	2010.01.15	2010.07.30																								
3 „C” ütem: U pavilon környezetének rendezése	2010.03.01	2010.08.15																								
4 „D” ütem: sátrak, régi csamok költöztetés, bontás, parkolóépítés	2010.08.02	2010.11.30																								

Szeged, 2009.12.28.