



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 Bérlőnk!

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 2005. június 27. napján megtárgyalta a Szeged fejlesztési dokumentumai című előterjesztést. Határozatában elfogadta az Előzetes akcióterületi tervet, amelynek részét képezi a Mars téri piac rekonstrukciójának II. üteme is. A projekt megvalósítására Konzorciumi megállapodás jött létre SZMJV Önkormányzata és a Szegedi Vásár és Piac Kft. között.

Levelünk mellékletében található anyagból megismerheti a fejlesztési koncepció tervezetének részleteit, sarokszámait és várható ütemezését. Az előkészítő munkába és a koncepció végleges kialakításába természetesen szeretnénk bevonni a Mars téri piac kereskedőit is. Ennek érdekében

MEGBESZÉLÉSRE HÍVJUK!

Időpont: 2008.10.09. (csütörtök), 13 óra

Helyszín: Mars tér U pavilon

Szeged, 2008.09.29.

Puztai Lajos
ügyvezető igazgató

Mellékletek:

- m1. -Fejlesztési koncepció
- m2. -Bérleti szerződés tervezet
- m3. -Rekonstrukció ütemterve
- m4. -Nagycsarnok alaprajza
- m5. -Piactér alaprajza - köztes
- m6. -Piactér alaprajza - végső
- m7. -Látványtervek

A Mars téri piac rekonstrukciójának II. üteme

KIVITELEZÉSI KONCEPCIÓ (TERVEZET)

Mivel a rekonstrukció I. ütemének megvalósítását alapvetően sikeresnek tartjuk, ezért a II. ütemre nézve is kiindulópontnak tekintjük az akkori, közösen kialakított koncepciót. Célszerű azonban figyelembe venni azokat a tapasztalatokat, amelyek összegyűltek a kivitelezés során, valamint az eltelt üzemeltetési időszakban. A II. ütem koncepciójának tervezete a következőkben foglalható össze:

1.) A BERUHÁZÁS FINANSZÍROZÁSA

A Mars téri piac rekonstrukciójának II. üteme részét képezi a Szeged MJV Előzetes Akcióterületi Tervének, amely letölthető a www.szegedvaros.hu honlapról. A projektek finanszírozása pályázat útján történik, elsősorban a Dél-Alföldi Operatív Program városfejlesztésre allokált forrásaiból.

A leendő bérlők, az I. ütemben alkalmazott konstrukcióhoz hasonlóan bérleti jogot vásárolhatnak a felkínált üzletekre. Így közvetett módon hozzájárulnak a projekt finanszírozásához.

2.) A PROJEKT IDŐBELI ÜTEMEZÉSE

A jelen állapotban 2009. július és 2010. augusztus közti időszakra esnének a városi fejlesztések kivitelezési munkálatai, melyektől volumene és az érintettek magas száma miatt a Mars téri feladatok tovább tartanak. Oka, hogy a nagycsarnokba tervezett folyamatos beköltöztetés és a régi csarnok, illetve a pavilonok árusainak átszervezése időigényes elem, melynek koordinálása jelentős szervezeti munkákat igényel. Csak ezután kezdődhet meg a parkoló és a déli terület ideiglenes átalakítása és a fennmaradó közlekedési átalakítások.

2010. december 31.-ig megvalósulnak a tervezett rehabilitációhoz kapcsolódó soft elemek és a projekt pénzügyileg is lezárul.

Az ütemezéssel kapcsolatos döntések nem számítanak véglegesnek, a pályázat második fordulójáig a tervezet átalakulhat. Oka, hogy a három helyszínen megvalósuló építkezések egyeztetése intenzív együttműködést igényel a tervezők és a megrendelő város közt, hogy a munkálatok a lehető legkevesebb fennakadást okozzák a környék lakosai számára és a közlekedési rendszerekben.

3.) MI ÉPÜL A PIACON?

A rekonstrukció II. ütemében megépül a Nagycsarnok és a csarnokba tervezett Asztalos piac mintegy 2/3 része, a Vásárlói parkoló egésze, a teljes közműhálózat, valamint a Mars tér mindhárom közlekedési csomópontja. Ennek az ütemnek a befejeztével, a 34 db egységből álló két üzletsoron helyet találhatnak maguknak a még megmaradt régi üzletek és régi piaccsarnok bérlői, esetleg a jelenleg albérlőként árusító kereskedők. A külső kereskedői kör csak abban az esetben juthat üzlethelyiséghez, ha a belső igények kielégítése megtörtént (lásd: elsőbbségi sorrend!). Az I. ütemben megépült K1 és K2 jelű kiscsarnokok egy átjárható csatlakozó elemmel fognak kapcsolódni az N1 jelű Nagycsarnokhoz. A három új csarnok így egységes egészet fog képezni az ütem végére, mivel az U pavilonon és a Mázсахázon kívül minden más felépítmény (pavilon, csarnok, bódé stb.) lebontásra kerül.

A rekonstrukció III. üteme távlati ütemként szerepel. Ez a K3 és K4 kiscsarnokok és a közöttük lévő DP4 parkolóhely megépítését célozza, amelyben a kiscsarnokok funkciója és belső kialakítása idomulhat az addigra felmerülő esetleges új igényekhez és helyezethez.

A még távolabbi IV. ütemben épülne csak meg az N2 jelű nagycsarnok Körútra kifutó 1/3 része, amelyben elhelyezésre kerülne az asztalos piac további, mintegy 150-200 asztala. Mivel ennek a távlati ütemnek a kivitelezése több tényezőtől is függ, ezért célszerű ezt a megmaradt asztalos piacot hosszabb távra szólóan kialakítani az U pavilon melletti területen. (Lásd: E-munkafázis)

4.) AZ ÉPÍTKEZÉS ALATT A PIAC MŰKÖDIK!

A tervezés és kivitelezés legösszetettebb feladata ezúttal is az, hogy a rekonstrukció folyamán a piac zavartalanul működjön és a tér zsúfoltsága az elviselhető szintet ne haladja meg. A legkevesebb bontással és költöztetéssel járó, így a legkisebb üzemenlési zavart okozó kivitelezés az alábbi szakaszolásban és belső munkafázisok szerint valósulna meg:

A-munkafázis (bontások, áthelyezések)

- A leendő építési területen visszamaradt felépítmények (bódék, pavilonok) bontása. Ebben a munkafázisban bontandó továbbá az SZVP Kft. tulajdonában lévő T09-19 helyszámú téglaeépület is.
- Ideiglenes vásárlói parkoló kialakítása a felszabaduló területen.
- A „P” pavilon bontása. A pavilon azon bérlőinek, akiknek lehetősége van szerződni az új csarnokok valamelyikébe, igények és lehetőség szerint megpróbálunk átmeneti elárúsító helyet biztosítani a piac területén.
- A régi piaccsarnok azon részének lebontása, amely az új Nagycsarnok építési területére benyúlik. A mintegy 18-24 m hosszú rész bontását követően a csarnok végének befalazása. 18 m hosszú bontás esetén biztosan érintve vannak a CS.1-4, CS.5, CS.59-60, CS.57-58 és CS.56 helyszámú üzletek. Amennyiben az építési feltételek azt diktálnák, hogy 24 m hosszú bontás legyen, akkor útban lennének a CS.6-7 és CS.54-55 helyszámú üzletek is. A csarnok azon bérlőinek, akik szerződnék az új csarnokok valamelyikébe, de jelenlegi üzleteik lebontásra kerülnek, megpróbálunk átmeneti elárúsító helyet biztosítani a felmerülő igények és lehetőségek szerint.
- A 160 db piaci asztalnak helyt adó Nagysátor áthelyezése a két kissátor mellé. A rendelkezésre álló rövidebb terület miatt szükség mutatkozik a sátor bontására, mintegy 30 m hosszúságban.
- A két kissátor déli végeinek lebontása, mintegy 6 m hosszúságban, a munkaterületre való belógásuk miatt.
- Az asztalos piac átrendezése, asztalok újraszámozása, az asztalbérletek ennek megfelelő kiosztása. (A sátorbontások miatt mintegy 80 db asztal fedetlenné válik.)
- Az épülő Nagycsarnok építési területének bekerítése. Követelmény a lehető legkisebb munkaterület kialakítása!
- A gyalogos közlekedési útvonalak kialakítása és biztosítása (befedése). Különös fontossággal bír az a követelmény, hogy az ideiglenes vásárlói parkolóból és az asztalos piacról megközelíthetőek legyenek az építkezési terület másik oldalán üzemelő K1 és K2 kiscsarnokok!

B-munkafázis

- Nagycsarnok építése. Követelmény a lehető legrövidebb időtartam, valamint az olyan technológia és munkagépek használata, amely a legkisebb zavart okozza a piac üzemeltetésében.

C-munkafázis (beköltözések, használatba vétel)

- Nagycsarnokba történő átköltözések illetve beköltözések.
- Üzletek használatba vétele, Nagycsarnok üzembe helyezése, megnyitása. A Nagycsarnok tengelyébe tervezett 288 db új piaci asztal bérbe adása, elfoglalása. (A piaci sátrak alatti régi asztalok megmaradnak az **E-munkafázis** befejezéséig!)

D-munkafázis

- A bérlők átköltözésével egy időben kiürített régi piaccsarnok maradékának lebontása.

E-munkafázis

- A Londoni körút felőli főbejárat kialakítása, a Szürkesor bontása.
- Az „A” pavilon és a közösségi WC bontása.
- Az „I” és „J” pavilonok bontása.
- Az Árnyas büfé piac felé történő üzemeltetésének megszüntetése.
- A sarokingatlanon lévő tojásos pavilonok bontása.

- Az „U” pavilon környezetének részbeni rendezése, egy asztalos Kispiac kialakítása ezen a területen. Itt elsősorban azok az asztalbérlők kapnak elhelyezést, akik nem férnek el a Nagycsarnokban. Az elképzelések szerint ezen a területen lehetne kialakítani a Virágpiacot, a Gombapiacot, egyes idénypiacokat, valamint elhelyezni a napi jeggyel árusítók részére fenntartott „szabad” asztalokat. (Ez a Kispiac is új, térbe illő, formatervezett, mobil szerkezetű, szabad téri, de fedett piaci asztalokból állna, amelynek nagysága, kialakítása igazodna a mindenkori igényekhez).

F-munkafázis

- A sátorok alatt megmaradt asztalos piac átköltöztetése az „U” pavilon környezetében kialakított új Kispiacra.

G-munkafázis

- A vásárlói parkoló végleges kialakítása szakaszosan 3 részben. Azért szakaszosan, hogy az előírt piaci parkolói helyek számának mérlege a rekonstrukció minden szakaszában biztosítva legyen. Ennek érdekében az „U” pavilon előtti tér is ideiglenes parkolóként szolgálna, az időközben épülő vásárlói parkoló beüzemeléséig.

- A vásárlói parkoló üzembe helyezése. (A beléptető rendszer és a Boros József utca felőli beléptető kapu beüzemelésének időpontja a Mars tér közlekedési csomópontjai elkészültének függvénye).

H-munkafázis

- Az „U” pavilon előtti tér végleges rendezése, parkosítása és kialakítása.

- A piaci rekonstrukció II. ütemének befejező munkái.

Megjegyzés:

- Mivel a munkafázisok pontos sorrendjét, kezdési és befejezési időpontjait a projekt tervezőjével, kivitelezőjével, az illetékes szakhatóságokkal és a piac bérlőivel lefolytatott egyeztetések befejeztével lehet és célszerű véglegesen meghatározni, ezért a felvázolt szakaszolás, valamint a munkafázisok sorrendje előzetes elképzelésként értendő. A piac üzemeltetője illetve a beruházás építetője fenntartja magának azt a jogot, hogy azt szükség szerint megváltoztassa! Az esetleges változtatásokról a piac közönsége és az érintett bérlők időben tájékoztatást kapnak.
- A Mars tér közlekedési csomópontjainak kialakítása és a tér közúti forgalmának átfordítási akciója egy külön ütemezés tárgya, amelyet szorosan kell illeszteni a piac rekonstrukciójának első munkafázisaihoz.

5.) AZ ÜZLETBÉRLŐK KÖRE

Az I. ütemmel megegyező módon az új Nagycsarnokban, ill. az esetleges átköltözések miatt megüresedő kiscsarnok egységekben 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 bérléménnyel rendelkeznek a K1 és K2 jelű kiscsarnokokban. Jogosultak arra, hogy a szerződésükben kikötött módon, bérléményüket elcseréljék a

nagycsarnokban egy ugyanolyan alapterületű bérleményre. Amennyiben az új üzlet kialakítása megkívánja, ezek a bérlők, közvetlenül a csereüzletük mellett, bérelhetnek legfeljebb még egy raszternyi 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.

6.) AZ ÜZLETTÍPUSOK ÉS CSARNOKOK PROFILJÁNAK KIALAKÍTÁSA

Több bérlővel és a piac egyéb szereplőivel történt előzetes beszélgetések során 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 húszületek, büfék, sütőgetők, étkeztetők, pékségek és kávézók határoznák meg. Természetesen a már kialakított tejjacccal.

- Az új Nagycsarnok üzleteinek profilját elsősorban a zöldség-gyümölcs valamint a kiemelt fontosságú, különleges, jellegzetes üzletek (méz, biotermék, fűszerek, ...), esetleg szétszórva egy-két kenyérbolt, újságos és vegyesbolt (kis ABC) adnák.

Fontos szempont, hogy a Nagycsarnok üzletei előtt nem lehetséges az árukirakodás, asztalok elhelyezése, reklámtáblák felállítása és a különböző vendéglátás, 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 a kiadó ablakok előtt sem megengedhető hosszan várakozó sorok kialakulása, de a gyümölcsös ládák, rekeszek sem szűkíthetik a közlekedő felületet!

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

7.) AZ ÜZLETTERÜLETEK NAGYSÁGA, BÉRLETI DÍJAI

Az építészeti tervek alapján a piac teljes területe 6x6 méteres négyzetrácsoszással fel van osztva egységnyi területekre (raszterekre), amelyek egyúttal a kialakításra kerülő üzlethelyiségek

alpméretű is szolgálnak. Ennek a kialakításnak, valamint a szerelhető válaszfalnak köszönhetően az 1 raszter (6mx6m) alapterületű üzletek szélessége igény szerint változtatható. A választható üzletméretek és a bérbeadás alapelvei tehát 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 tökehús 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 2035 -ig szóló éves bérleti jog ellenértéke (millió nettó Ft)	Havi bérleti díj (nettó Ft)
½	6x3	18	3,2	52.500
1	6x6	36	6,4	105.000
1½	6x9	54	9,6	157.500
2	6x12	72	12,8	210.000
2½	6x15	90	16	262.500
3	6x18	108	19,2	315.000
stb.				

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

A kiscsarnokokra vonatkozó sarokszámokhoz képest jelentős változás, hogy a bérleti jog 20 év helyett 25 évre (2035-ig) szól, és ez az ajánlat kiterjed a kiscsarnokok bérlőire is!

8.) AZ ÜZLETEGYSÉGEK SZERKEZETKÉSZ ÁLLAPOTÁNAK TARTALMA

Az üzletegységek műszaki tartalmát a TÉR és FORMA Kft. Építész Iroda tervei alapján a következőkben foglalhatjuk össze:

ÜZLETEGYSÉGEK KIALAKÍTÁSA

Az építészeti tervek alapján a piac teljes területe 6x6 méteres négyzetrácsoszással fel van osztva egységnyi területekre (raszterpontokra), amelyek egyúttal a kialakításra kerülő üzlethelyiségek alpméretű is szolgálnak.

A csarnokok úgy vannak tervezve, hogy hosszanti irányban, kétoldalt helyezkednek el az üzletsorok és középen van a közlekedőtér. Egy üzlet áruval való feltöltése hátulról, a csarnok hosszanti oldalán lévő bejáraton át lehetséges, a vásárló kiszolgálása viszont előlről, a csarnok belsejében történik.

Ennek a kialakításnak, valamint a szerelhető válaszfalnak köszönhetően lehetőség van arra, hogy az 1 raszterpont (6mx6m) alapterületű üzletek szélessége igény szerint változtatható legyen. A választható üzletméretek tehát: ½, 1, 1½, 2 2½, 3 stb. raszterpontnyi, vagyis 6x3, 6x6, 6x9, 6x12, 6x15, 6x18 méter alapterületűek lehetnek.

EGY ÜZLET SZERKEZETKÉSZ ÁLLAPOTA

A bérleti jog fejében átadott szerkezetkész üzlet tartalma:

- vakolt falfelületek, az üzletegységeket elválasztó falaknál gipszkarton,
- a padlón aljzatbeton,
- hátsó bejáratú ajtó, ablakok beépítve,

- a csarnok felé egységesen kialakított legördülő rács, amely lehetővé teszi, hogy pillanatok alatt az üzlettér megnyitható legyen a vásárlók felé. (Kialakítását tekintve lehet egyrétegű áttört ráccsal pl. a zöldség-gyümölcs üzletek számára, vagy perforált ráccsal pl. a húsüzletek, hentesek számára. A belső oldalán üvegezett üzletportál is kialakítható, ez esetben biztonságvédelmi rács ajánlatos az üzletek számára),
- külső és belső (csarnok felőli) homlokzat és
- a közös közlekedők és helyiségek készen.

GÉPÉSZETI ÉS EGYÉB ELLÁTÁS

A közüzemi ellátás tartalma:

- vízellátás-mérőórával, csatornacsatlakozás,
- gázellátás mérőórával,
- fűtés-, melegvíz-ellátás mérőórával,
- elektromos ellátás mérőórával,
- Gyengeáram (telefon, biztonsági hálózat, internet csatlakozás...).
- (A közüzemi ellátás azt jelenti, hogy minden üzlethelyiségben lehetőség van az oda vezetett infrastruktúrára való rácsatlakozásra, de a belső installáció és szerelvények kialakítását nem tartalmazza).

TOVÁBBI BEFEJEZŐ MUNKÁK

Bérlő igény szerint és saját költségére elvégeztetheti a következő munkákat:

- a belső válaszfalazást,
- a fal- és padló burkolását,
- a festést, mázolását,
- az egyéni szakipari, gépészeti és elektromos kialakítást.

Szeged, 2008.09.20.

Pusztai Lajos

BÉRLETI SZERZŐDÉS (TERVEZET)

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, **N01** jelű piaccsarnokban üzlethelyiség céljára kialakított **N01-00b** 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 adta át bérlő részére.

2.§.. A havi bérleti díj

1. A bérleti díj összege **52.500,- Ft + ÁFA** azaz **ötvenkettőezeröttszáz** 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 vagyonbiztonságáról.

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, kábeltevé és egyéb gyengeáramú szolgáltatások költségeit. A szolgáltatások igényléséről felek külön közüzemi - szolgáltatói szerződést kötnek.

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 megjelölt 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 **2035.12.31.** napjáig.

2. Jelen szerződés a csarnok jogerős használatba vételi engedélyének napján lép hatályba, 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, vagy mindkét félen kívül álló okból ellehetetlenül és jelen szerződés nem lép hatályba a szerződés aláírását követő kettő éven belül, ez esetben bérbeadó köteles teljes egészében visszafizetni bérlőnek az addig befizetett összeget legkésőbb 3 hónapon belül.

4. Ha a bérleti jogviszony a bérbeadó hibájából, az ő érdekkörében felmerülő okból, vagy mindkét félen 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 közművezeték 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 mázolását 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 bérbé.

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 a 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.§ Bírői illetékesség

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

10.§ Bérő elővásárlási joga

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

Bérő az elővásárlási jog gyakorlását csak harmadik személlyel megkötött adásélteli 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 bérőt.

Amennyiben bérő 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 bérő részére elővásárlási jogának gyakorlását a bérővel szemben - érvénytelen.

11.§ Bérbeadó visszavásárlási joga

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

Bérbeadó a visszavásárlási jogát csak harmadik személlyel megkötött adásélteli szerződés közlésétől számított tizenöt napon belül írásban gyakorolhatja. A határidő számítása attól az időponttól kezdődik, amikor a bérő 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:

- A törlesztő részletek megfizetése Bérő részéről határidőre nem történik meg el.
- Bérő kettő havi időtartamra késedelembe esik a bérleti díj fizetésével.
- Bérő alapvetően megsérti a Vásári és Piaci Rendtartás rendelkezéseit.
- Mindazon esetekben, amelyeket a 1993. évi LXXVIII. tv. helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései előírnak.

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

Azonnali hatályú felmondás esetén bérbeadót zálogjog illeti meg a bérő, illetve albérő 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 bérő jogosulttá válik a bérleti jog ellenértéke időarányos részének visszatérítésére.

4. Albérletbe adás esetén bérő köteles gondoskodni arról, hogy albérő a vonatkozó jogszabályok és jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket maradéktalanul betartsa.

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

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

13.§ Egyéb rendelkezések

1. Bérő 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. A bérlemény üzletprofiljának kialakítása csak Bérbeadó hozzájárulásával történhet.

Bérő tudomásul veszi, hogy köteles betartani, alkalmazottaival illetve bérbeadás vagy albérletbe adás esetén betartatni a Vásári és piaci rendtartásban foglaltakat, valamint a területére vonatkozó rendészeti, tűzvédelmi, közlekedési munka- és balesetvédelmi szabályokat. 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. Bérő 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. Műszaki tartalom és alaprajz a bérleményről
2. Fizetési ütemezés

Szeged, 2008

.....

bérő

.....

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 előszerződés kötöttek a Szegedi Mars téri zöldség-gyümölcs piac területén felépített **NO1** jelű piaccsarnok **NO1-00b** helyszámú bérleményre.

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

Fentiek alapján szerződő felek megállapodnak, hogy a bérleti jog ellenértékét bérlőnek az alábbi részletezés szerint kell bérbeadó bankszámlájára átutalnia, számla ellenében:

I. részletként	800.000,-	Ft + ÁFA összeget -	a szerződés aláírásával egy időben, amelyből a teljes vételár 10%-át felek foglalónak tekintenek.
II. részletként	800.000,-	Ft + ÁFA összeget -	a csarnok jogerős használatba vételi engedélye kiadásának napjától számított 30 napon belül
III. részletként	800.000,-	Ft + ÁFA összeget -	a csarnok jogerős használatba vételi engedélye kiadásának napjától számított 60 napon belül
IV. részletként	800.000,-	Ft + ÁFA összeget -	a csarnok jogerős használatba vételi engedélye kiadásának napjától számított 90 napon belül

Bérbevevő tudomásul veszi, hogy a foglalón túlmenően köteles megtéríteni azt a kárt, amelyet az egyoldalú elállásával bérbeadónak okozna. Ezen összeg erejéig bérbeadót a kifizetett bérleti jog összegéből megilleti a visszatartás joga.

Jelen fizetési ütemezési okiratot a benne szereplő felek ismételt elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták azzal, hogy jelen bérleti szerződés kizárólag a fent említett bérleti előszerződéssel és annak mellékleteivel együtt érvényes.

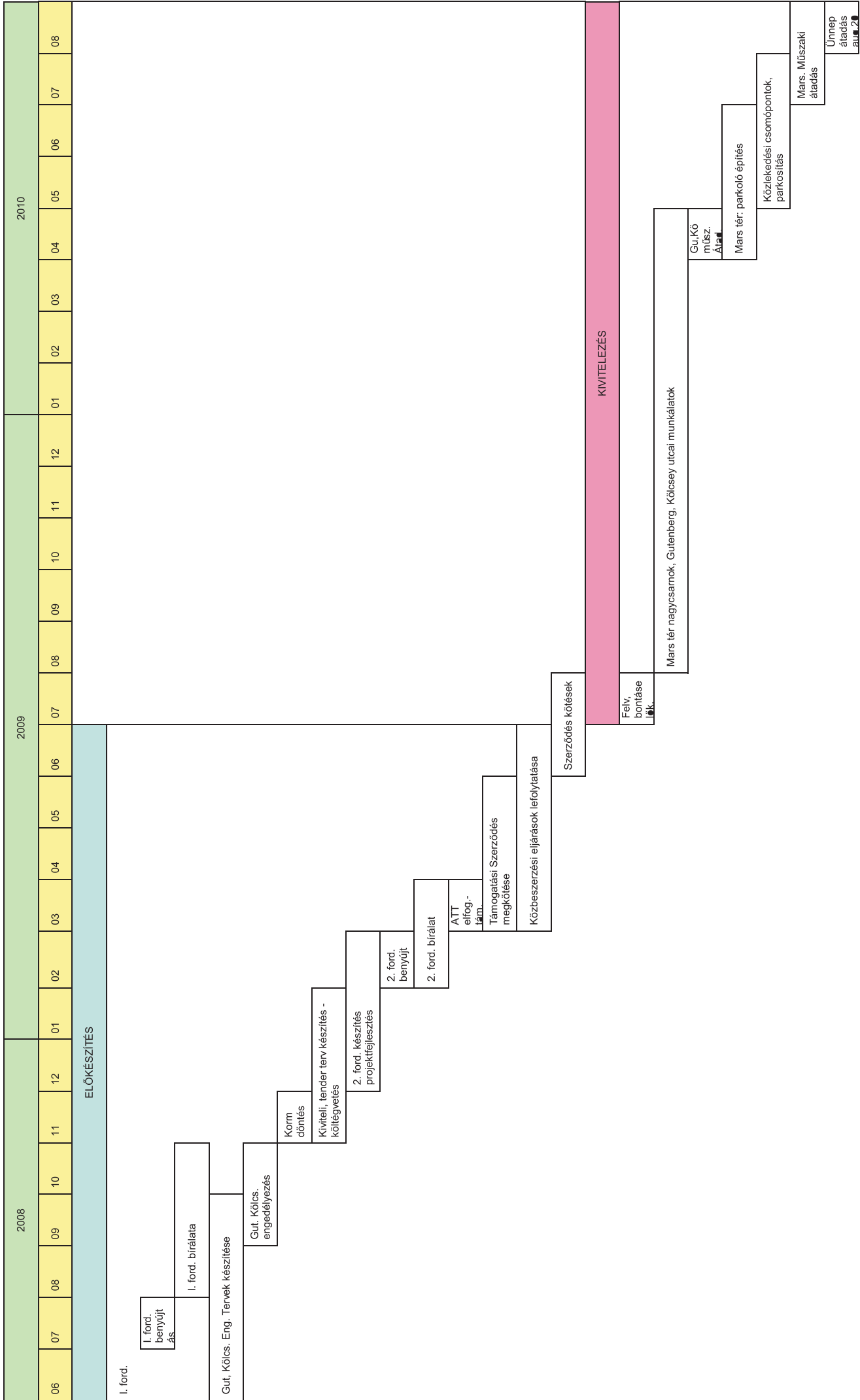
Szeged, 2008.....

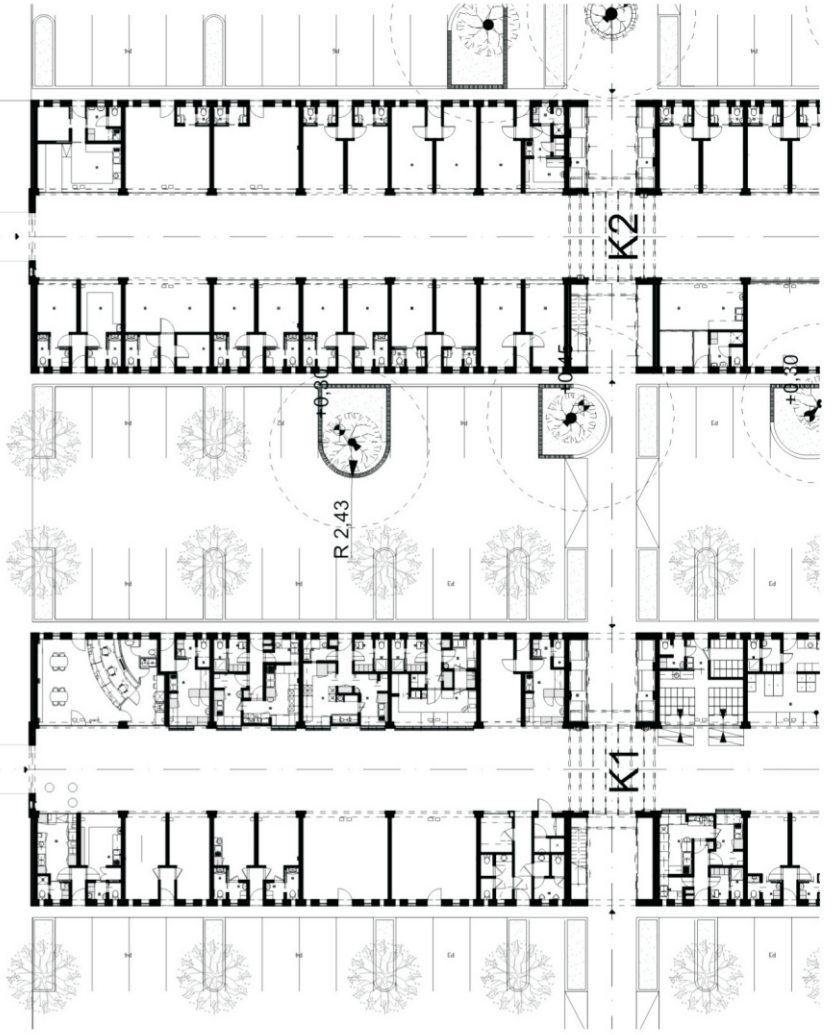
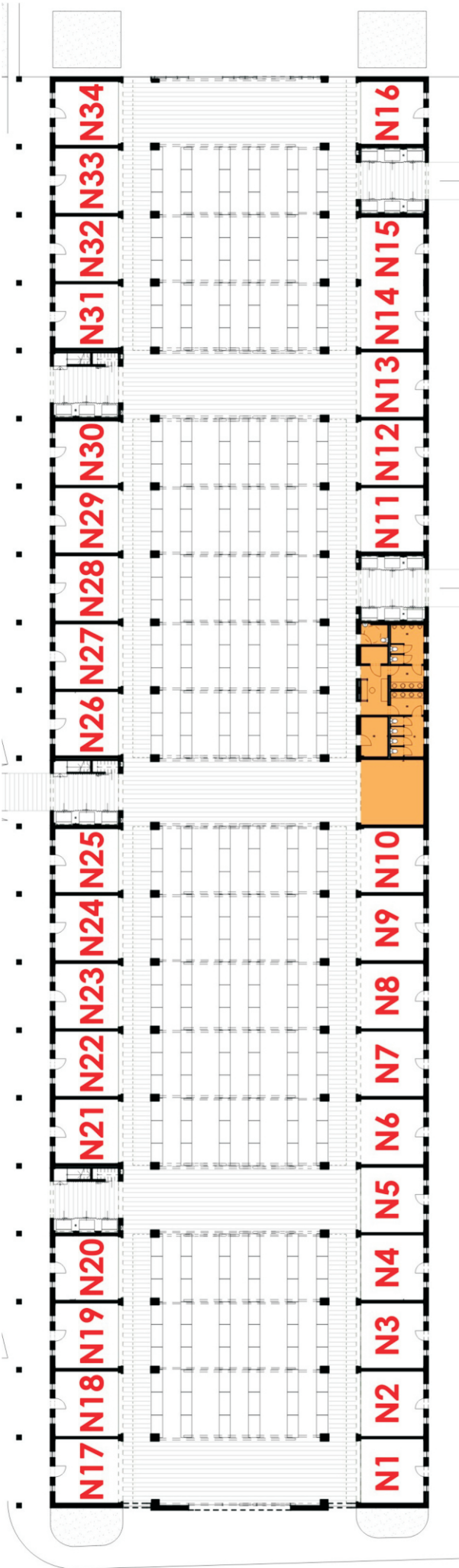
.....

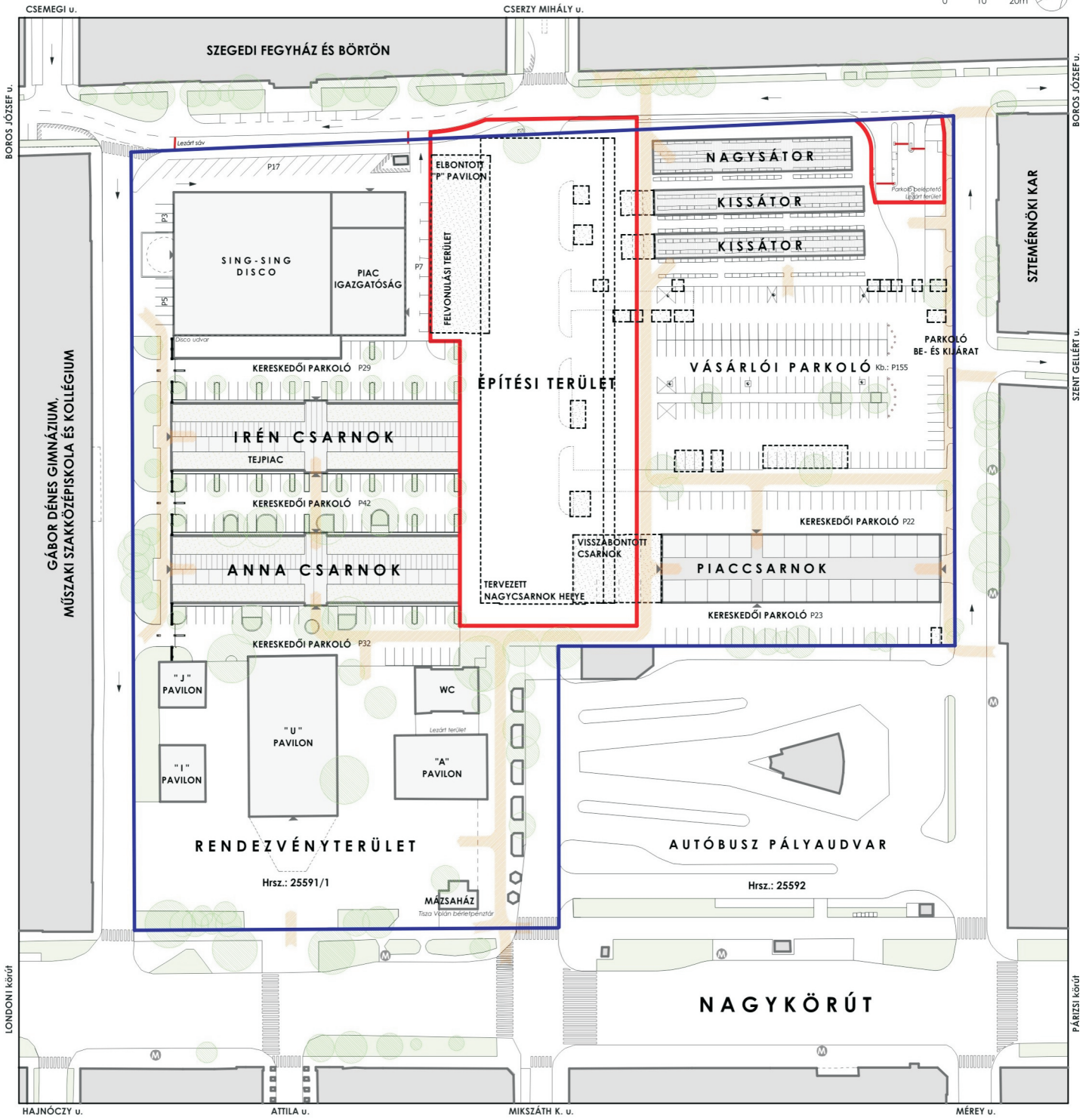
bérlő

.....

bérbeadó

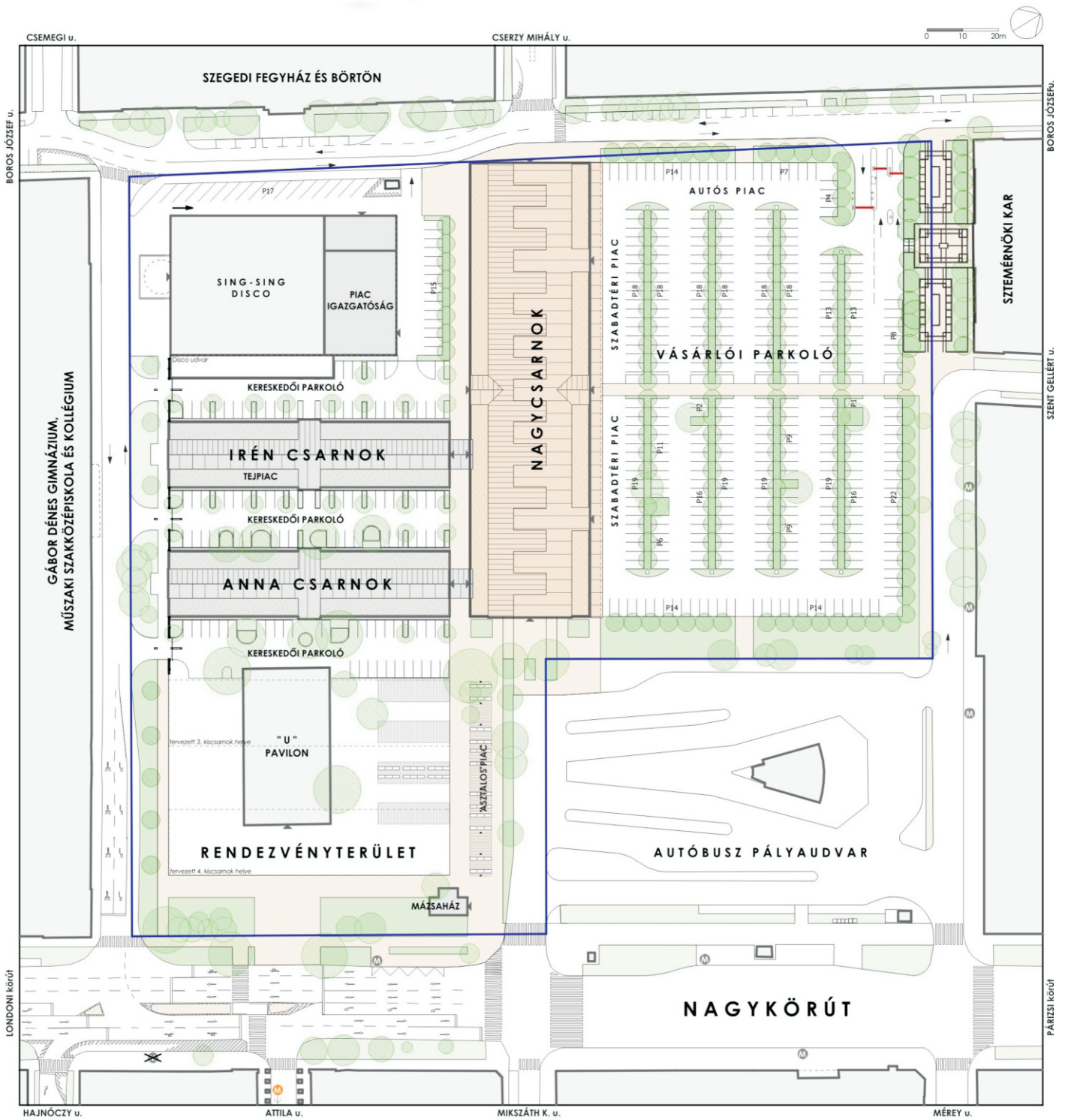




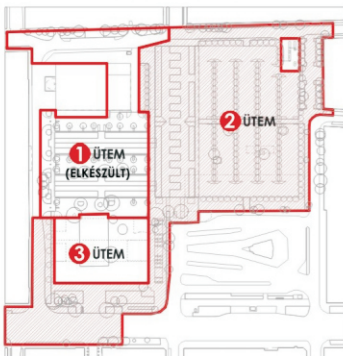


JELMAGYARÁZAT

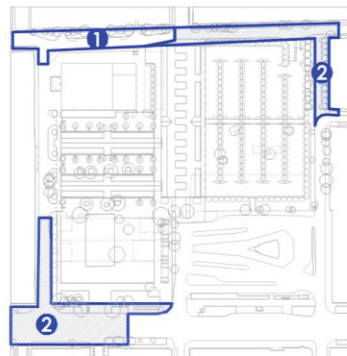
- Piac telekhatár
- építési (lezárt) terület határa
- piac gyalogos megközelítési irányok / útvonalak
- elbontott épületek
- meglévő zöldterület
- meglévő fa
- P42 Parkolószám



ÜTEMEZÉS



CSATLAKOZÓ KÖZTERÜLET REHABILITÁCIÓ



- 1 Börtön előtti útszakasz (elkészült)
- 2 Mérnöki kar előtti tér és útszakasz
- 2 Hajnóczy utcai csomópont

JELMAGYARÁZAT

- Piactelekhatár
- ▭ meglévő épületek
- ▭ I. ütemben elkészült (felújított) épületek
- ▭ elbontandó épületek
- ▭ meglévő zöldterület
- meglévő fa
- ▭ II. ütem:
- ▭ tervezett épület
- ▭ tervezett új burkolat
- ▭ tervezett zöldterület
- telepítendő fa
- ✕ megszűnő megállóhely
- tervezett új megállóhely

