

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

(továbbiakban: Üzemeltetési Szerződés)

- a 1072 Budapest, Akácfa u. 42-48. szám alatt található Klauzál Téri Vásárcsarnok ingatlan működtetésére, üzemeltetésére vonatkozóan -

Amely létrejött egyrészről: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

képviseli: Niedermüller Péter polgármester

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

adószám: 15735708-2-42.

nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 735704,

statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01

mint Tulajdonos1 – a továbbiakban: **Önkormányzat** –

másrészről: **SPIN Magyarország Kft.**

képviselik: Heiszler Gabriella Anikó és Vonier Eduard ügyvezetők együttes képviseleti joggal

székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

adószám: 32393592-2-07

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma: Cg.: 07-09-035138

statisztikai számjele: 32393592-6820-113-07

bankszámlaszám: 12001008-01949210-00200008

mint Tulajdonos2 – a továbbiakban: **SPIN** –

harmadrészről: **SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**

képviselik: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és Egyházy Tibor ingatlanfejlesztési és műszaki igazgató együttes képviseleti joggal

székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

adószám: 10485824-2-07

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma: Cg.: 07-09-009192

statisztikai számjele: 10485824-6820-113-07

mint SPIN-nel bérleti jogviszonyban álló üzemeltető – a továbbiakban: **SPAR**

a jelen szerződésben együttes említésük esetén az Önkormányzat, SPIN és a SPAR együtt, mint **Megbízók**

negyedrésze: **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.**

képviselő: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató

székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12.

adószám: 12194528-2-42

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma: Cg.: 01-10-043258

statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01

bankszámlaszám: K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10404072-00033584-00000007

mint üzemeltető – a továbbiakban: **Üzemeltető** –

valamennyi szerződő fél együttes említése esetén a továbbiakban **Szerződő Felek, vagy Felek**

között az alulírott napon és helyen a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságánaksz. határozata alapján.

I. PREAMBULUM

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlannyilvántartás szerint a **Budapest VII. Kerület Belterület 34306/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1072 Budapest, VII. Ker. Akácfa utca 42-48. szám alatt található, „Kivett vásárcsarnok” megjelölésű, 3132 m² alapterületű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan vagy Vásárcsarnok) az Önkormányzat és a SPIN osztatlan közös tulajdonát képezi.
2. Az Ingatlan **5726/7223 tulajdoni részilletősége vonatkozásában** „eredeti felvétel” jogcímen 155332/1/1996/97.04.09. sz. bejegyző határozat alapján a **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (továbbiakban: Önkormányzati Terület), míg **1497/7223 tulajdoni részilletősége vonatkozásában** „kiválás” jogcímen 308837/1/2024/24.01.23. sz. bejegyző határozat alapján (a tulajdonjogot vétel jogcímen a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. javára bejegyző 145230/1/2015/15.12.21. sz. határozatra utalással) a **SPIN Magyarország Kft.** tulajdonjoga (továbbiakban: SPIN Terület vagy SPAR Terület) került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.
3. Az Ingatlan vonatkozásában a jelen Üzemeltetési Szerződés aláírásának időpontjában az alábbi bejegyzések szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban:

- 196234/1/2002/02.07.17. sz. határozattal bejegyzett helyi védettség fennállása, védett települési érték
- 266937/1/2006/06.10.19. sz. határozattal bejegyzett „Műemléki környezet” jogi jelleg
- 155332/1/1996/97.04.09. sz. határozat alapján: a 34306 hrsz-ú ingatlan megosztva 34306/1 =902 m² és 34306/2 =3132 m²-re és megosztás után a 34306/2 hrsz-ú ingatlan ide átjegyezve
- 54760/2/2011/11.07.04. sz. határozattal vezetékJog 44 m² területre, a VMB-208/2010. számú vezetékJogi engedély alapján az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára
- 71385/2/2013/13.05.15. sz. határozattal vezetékJog 72 m² területre, a VMB-215/2012. számú vezetékJogi engedély alapján az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára.
- 60852/4/2014/14.03.27. sz. határozattal helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen Üzemeltetési Szerződés célja, hogy

- a Piac és a SPAR Áruház üzemeltetése egymással összehangoltan, de mégis egymástól elkülönítve történjen, tekintettel arra, hogy mind a Piac mind a SPAR Áruház eltérő nyitva tartással üzemelnek;
- megállapodjanak abban, hogy a SPAR részére az Önkormányzat milyen költségvállalás mellett biztosítja a SPAR Áruház megközelítését az Önkormányzati Területen keresztül;
- megállapodjanak a SPAR Terület, az Önkormányzati Területtel valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos egyéb költségviselésben

II. ELŐZMÉNYEK, TÉNYRÖGZÍTÉS

4. A Felek rögzítik, hogy az Üzemeltető egyedüli tagja (részvényese) az Önkormányzat, erre való tekintettel az Önkormányzat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti meghatározó befolyást gyakorol az Üzemeltető fölött.
5. Felek egyezően rögzítik, hogy az Üzemeltető – mint az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft. (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 42-48.; Cg. 01-09-298784) 2025.07.01. napjától hatályos jogutódja - a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló 9/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Piacrendelet), továbbá az Önkormányzattal a Képviselő-testület 167/2017.(V.09.) számú határozata alapján kötött, többször módosított feladatellátási szerződés (továbbiakban: Feladatellátási szerződés) alapján teljesíti a jelen Üzemeltetési Szerződésben meghatározott

feladatait az Önkormányzat javára. A Feladatellátási szerződés jelen szerződés aláírásának időpontjában hatályos szövegét az Önkormányzat Képviselő-testülete 107/2025. (IV.26.) számú határozatával fogadta el.

6. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága a 383/2015.(04.16) számú határozatával fogadta el a Vásárcsarnok működését szabályozó - a Vásárcsarnok házirendjét is magában foglaló - piac üzemeltetési rend szabályait, amely a Felek között 2015-ben létrejött Üzemeltetési Szerződéssel összefüggésben elfogadásra került a SPAR részéről is.
7. A jelen szerződés aláírásának időpontjában hatályos piac üzemeltetési rendet (a továbbiakban: Piac Üzemeltetési Rend) az Önkormányzat Képviselő-testülete 486/2015. (XII.15.) számú határozatával fogadta el, majd azt – egységes szerkezetbe foglalás nélkül - a Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 398/2019 (V.13.) sz. PKB határozatával módosította. A SPAR jelen megállapodás aláírásával elismeri, hogy a Piac Üzemeltetési Rendet magára nézve - a jelen megállapodásból eredő eltérésekkel kötelezőnek fogadja el. A Felek rögzítik, hogy a SPAR és a SPIN vonatkozásában a Piac Üzemeltetési Rend és annak esetleges jövőbeli módosítása nem írhat elő olyan rendelkezéseket, amelyek a Használati megállapodással és a jelen Üzemeltetési Szerződéssel ellentétes.
8. Felek rögzítik, hogy egymással 2015.12.16. napján 5 év határozott időre szóló üzemeltetési szerződést kötöttek. Az 5 éves határozott idő 2020.12.15. napján letelt, azonban a felek a jelen szerződés aláírásáig közös akarattal az abban foglaltaknak megfelelően jártak el, ennek megfelelően Felek a 2020.12.15. és 2025.12.31. közötti időszak tekintetében jogviszonyukat pénzügyileg és jogilag is teljes mértékben rendezettnek tekintik, ezen időszak tekintetében semmilyen utólagos követelésük, igényük nincs egymással szemben. A jelen szerződés hatályba lépését követően jogviszonyukra a jelen szerződés rendelkezései irányadók.

III. MEGBÍZÓK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

9. A SPAR Területet a SPAR jogosult kizárólagosan használni, birtokolni és hasznosítani. A SPAR Területtel kapcsolatos költségek a SPAR-t terhelik a SPAR és a SPIN megállapodása alapján.
A SPAR jogosult a SPAR Áruházat a Piac nyitvatartási idejétől eltérő nyitva tartással üzemeltetni. A SPAR jelenlegi nyitvatartási ideje: H-Szo: 6:30-21:00, V: 7:00-18:00.

10. Az Önkormányzati Területet az Önkormányzat jogosult kizárólagosan birtokolni, használni, hasznosítani - azzal, hogy a SPAR Terület rendeltetésszerű használata érdekében a SPAR Terület megközelítését mind a SPAR mind a vásárlók, mind az áruszállítók és az üzemeltetéshez szükséges személyek részére az Önkormányzat szavatolja. Az Önkormányzati Területtel kapcsolatos költségek az Önkormányzatot terhelik a jelen Üzemeltetési Szerződésben meghatározott Hozzájárulás kivételével.
11. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan műemlékvédelem alatt áll, abban bármilyen átalakítási munkát csak az erre illetékes szervek, Erzsébetváros Önkormányzata és Erzsébetváros főépítésze kifejezett engedélyével hajthatnak végre.
12. A Megbízók megállapodnak és rögzítik, hogy az Önkormányzati Területet az Önkormányzat jogosult üzemeltetni a SPAR-t és a SPIN-t a jelen Üzemeltetési Szerződés és Használati megállapodás alapján illető jogok és terhelő kötelezettségek figyelembevételével, a SPAR Terület kivételével a teljes Vásárcsarnok üzemeltetését végző szervezetet, személyt az Önkormányzat jogosult önállóan és kizárólagosan meghatározni, megbízni.
13. Az Önkormányzat és Üzemeltető nyilatkozza, és a SPAR tudomásul veszi, hogy az Önkormányzati Terület üzemeltetésével, működtetésével kapcsolatos feladatokat az Üzemeltető látja el a Feladatellátási szerződés, a mindenkor Piacrendelet, valamint a mindenkor hatályos Piacüzemeltetési Rend és jelen Üzemeltetési Szerződés szabályai szerint.
14. A SPAR és Üzemeltető nyilatkozza, és az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Vásárcsarnokban az Önkormányzati Terület üzemeltetésével, működtetésével kapcsolatos feladatokat az Üzemeltető látja el a jelen Üzemeltetési Szerződés szabályai szerint.
15. Megbízók a jelen Üzemeltetési Szerződés szerinti egymás közötti költségviselés elveit az alábbiak szerint határozzák meg:
 - a) Szerződő felek megállapodnak, hogy a Piac Üzemeltetési Rendtől eltérően a jelen Üzemeltetési Szerződés alkalmazásában a Vásárcsarnok egészének, - beleértve azok közművezetékeinek használatához, a közműszolgáltatásoknak ezen vezetékeken való vételezését - fenntartásához, működtetéséhez, valamint a Budapest VII. kerület Klauzál tér 11. szám alatti Társasház közös tulajdonát képező 286 m² alapterületű belső udvar, a hozzátartozó 105 m alapterületű átjáró (a továbbiakban: Klauzál tér 11. szám alatti Társasház belső udvara és átjárója) fenntartásához, működtetéséhez, használatához szükséges Üzemeltetési

szolgáltatásnak (továbbiakban: Üzemeltetési szolgáltatások) az alábbi szolgáltatások minősülnek különösen, de nem kizárólagosan: az Önkormányzati Területen lévő, az Önkormányzat által bérbe adott vagy bérbe adható üzletek és raktárak területeinek kivételével biztosított hulladékszállítás (ide nem értve a szerves hulladék elszállítását), elektromos energia, víz- és csatorna szolgáltatás, gázszolgáltatás, takarítás, őrzés-védelem (ideértve a kamerarendszerrel kapcsolatos költségeket is), kötelező karbantartás, napi karbantartás, biztosítás, tűz és munkavédelem, telekommunikáció, Üzemeltetői Iroda fenntartása, rágcsáló - és rovarirtás.

- b) Szerződő felek megállapodnak, hogy az Üzemeltetési szolgáltatások (15. a) pont) költségén túl üzemeltetési közös költségnek tekintik: az Üzemeltetői Iroda munkabér - és közterheit, a hatósági díjakat és költségeket (a továbbiakban a 15. a) pontban meghatározott szolgáltatások költségei és jelen pontban meghatározott költségek együttesen: **Üzemeltetési közös költség**.

- c) Felek megállapodnak, hogy a SPAR az Üzemeltető részére fix általánydíjat fizet - mely utólagos elszámolást nem igényel - 2026.01.01. napjától (továbbiakban: Hozzájárulás).

Ez a Hozzájárulás használati átalánydíj és üzemeltetési hozzájárulás, a jelen megállapodás III.10. pontjában is részletezett használati és üzemeltetési jogosultság ellentételezéseként.

A Hozzájárulás összege 2026.01.01. napjától 5.000.000 Ft + ÁFA/hó. A Hozzájárulás összegét a SPAR havonta előre, a tárgyhó előtti hónap 15. (tizenötödik) napjáig az Üzemeltető által forint (HUF) pénznemben kiállított és a SPAR részére megküldött számla ellenében köteles tárgyhó 15. (tizenötödik) napjáig megfizetni. A SPIN és SPAR közötti bérleti szerződés alapján a Hozzájárulás, valamint minden, a SPIN tulajdoni hányadát terhelő, jelen szerződés alapján fizetendő díj és költség a SPAR-t terheli, így Üzemeltető a Hozzájárulást és minden egyéb a SPIN tulajdoni hányadát terhelő, jelen szerződés alapján fizetendő díjat, költséget is kizárólag SPAR felé jogosult és köteles kiszámlázni. A SPIN Területtel kapcsolatban az Önkormányzat és / vagy az Üzemeltető a jelen Üzemeltetési Szerződés alapján akkor jogosult igényt érvényesíteni, ha a SPAR nem fizeti ki az Önkormányzat és / vagy az Üzemeltető részére a jelen Üzemeltetési Szerződés alapján szerződésszerűen kiszámlázott összegeket. A SPIN-nel szemben a jelen Üzemeltetési Szerződésben meghatározottakon kívül semmilyen igényt nem érvényesíthet sem az Önkormányzat sem az Üzemeltető.

- d) Amennyiben az Önkormányzat, vagy az Üzemeltető a SPAR Áruház jelenlegi nyitvatartási időtartamához képest (H-Szo: 6:30-21:00, V: 7:00-18:00) csökkenti a Klauzál Vásárcsarnok nyitvatartási idejét, úgy az időintervallum csökkenéssel arányosan csökken a Hozzájárulás összege is azzal, hogy 4.500.000 Ft/hó +Áfa összeg alá nem csökkenhet. A Felek megállapodnak, hogy a Piac nyitvatartási idejétől függetlenül az Önkormányzat és az Üzemeltető köteles a SPAR Áruház nyitvatartási ideje alatt a SPAR terület megközelítését biztosítani.
 - e) Felek a Hozzájárulás havi összegét a KSH által közzétett, a tárgyévvel megelőző évre vonatkozó átlagos fogyasztói árindex alapján évente – első alkalommal 2027. január 31. napjáig – felülvizsgálják és a tárgyév első napjától érvényesítik.
 - f) Amennyiben a SPAR a szerződésszerűen kiszámlázott Hozzájárulást nem teljesíti határidőben, úgy a Ptk. 6:155.§-a szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.
16. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vásárcsarnok, mint a Megbízók közös tulajdonát képező ingatlan állagának fenntartása vagy megóvása során a rendes gazdálkodás körét meghaladó és előre nem látható költség merülne fel, amelynek a viselésére sem az Önkormányzat, sem a SPIN, mint tulajdonos önállóan nem köteles, úgy annak viselésére a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók.

IV. ÖNKORMÁNYZAT ÉS ÜZEMELTETŐ KÖZÖTTI JOGVISZONY

17. A Vásárcsarnok önkormányzati tulajdonban lévő részének működtetését, üzemeltetését a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól (a továbbiakban: Vagyondirektum), a Piacrendelet és a Feladatellátási szerződés alapján az Üzemeltető végzi, az Önkormányzat és az Üzemeltető közötti jogviszonyt az ezekben foglaltak határozzák meg.
18. Az Üzemeltető az Önkormányzat megbízásából és nevében az Önkormányzat érdekeinek és célkitűzéseinek teljes körű képviselője mellett ellátja a Vásárcsarnok Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanrészének hasznosításával, fenntartásával, üzemeltetésével, működtetésével kapcsolatos feladatokat, ideértve a Vásárcsarnok működési rendjét szabályozó Piac Üzemeltetési Rend rendelkezései betartásának ellenőrzését, valamint annak megszegőivel szemben szükséges intézkedések,

jognyilatkozatok megtételét, valamint a bérbeadói jogok és kötelezettségek ellátását a Piacrendeletben foglaltak szerint.

19. Üzemeltető jogosult és köteles a Vásárcsarnok Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanrészének birtoklására, használatára, hasznosítására, üzemeltetésére a jelen Üzemeltetési Szerződés és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint.
20. Önkormányzat és Üzemeltető megállapodnak, és Üzemeltető kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Vásárcsarnok Önkormányzat tulajdonban álló ingatlanrészén lévő üzlethelyiségeket, elárúsítóhelyeket és raktárakat kifejezetten a Kertv. szerinti piaci funkcióhoz illeszkedő célra hasznosítja, Üzemeltető ebbéli feladatai ellátása során köteles betartani és betartatni a Vásárcsarnok piacként való üzemelésére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat.
21. A Vásárcsarnok Önkormányzati tulajdonában álló ingatlanrésze vonatkozásában a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat gyakorolja, és viseli azon tulajdonost terhelő kötelezettségeket, amelyek jogszabály vagy szerződés alapján más személyre át nem háríthatók. Üzemeltető köteles megtenni minden tőle elvárható valamennyi intézkedést annak érdekében, hogy a hasznosításból eredő bérbeadói/használatba adói jogokat érvényesítse, a kintlévőségeket behajtsa, és a költségeket csökkentse.
22. A jelen Üzemeltetési Szerződés szerinti megbízásokkal kapcsolatosan felmerülő jogügyletek esetében - kivéve a közüzemi szolgáltatókkal, a Vásárcsarnok üzemeltetésével, működtetésével kapcsolatban az Üzemeltető által közvetlenül kötött szerződéseket - az Üzemeltető jogosult az Önkormányzat nevében és képviselőjeként eljárni. Az Önkormányzat, mint tulajdonos/bérbeadó nevében tett jognyilatkozatokban az Üzemeltető felhívja a figyelmet arra, hogy az Önkormányzat képviselőjeként jár el, továbbá, hogy az Üzemeltető által kiadott engedély, hozzájárulás, megállapodás a hatósági engedélyeket nem pótolja. Az Üzemeltető az általa lebonyolított eljárás és döntési javaslat előterjesztése során köteles megtartani az Önkormányzat vonatkozó rendeleteit.

V. SPAR ÉS ÜZEMELTETŐ KÖZÖTTI JOGVISZONY

23. A SPAR Terület vonatkozásában a SPAR és az Üzemeltető - az Önkormányzat tudomásul vétele mellett - a Vásárcsarnok egészének üzemeltetésére vonatkozó Piac Üzemeltetési rendtől való alábbi eltérésekben állapodnak meg:
24. A SPAR a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelően a SPAR Területen keletkezett hulladékot saját költségén szállítja el, továbbá - a Vásárcsarnok egészét érintő időszakosan kötelező, illetve szükség szerint

teljesítendő rágsáló- és rovarirtáson túl a SPAR Területen a saját maga által meghatározott ütemezés szerint és saját költségén jogosult további rovar- és rágsálóírtást végezni/végeztetni.

25. Amennyiben a SPAR az Üzemeltető írásbeli felhívása ellenére a SPAR Területen keletkezett hulladék elszállításáról, vagy a SPAR Terület rovar- és rágsálóírtásáról nem, vagy a Vásárcsarnok működését akadályozó módon - gondoskodik, úgy az Üzemeltető a SPAR költségére köteles a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően a hulladékot elszállítani, illetve a rágsáló- és rovarírtást elvégezni, amelyet a SPAR köteles tűrni és az igazolt költségeit megfizetni.

Amennyiben az Üzemeltető a SPAR írásbeli felhívása ellenére a Vásárcsarnoknak a SPAR Területen kívüli részén keletkezett hulladék elszállításáról, vagy a Vásárcsarnok SPAR Területen kívüli részén rovar- és rágsálóírtásáról nem, vagy nem megfelelően, a Vásárcsarnok vagy a SPAR Terület működését akadályozó módon - gondoskodik, úgy a SPAR jogosult a hulladékot a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően elszállítani, illetve a rágsáló- és rovarírtást elvégezni, amelyet az Üzemeltető köteles tűrni.

26. A SPAR Áruház jelenlegi nyitvatartási ideje:

- hétfőtől-szombatig: 6:30 órától - 21.00 óráig
- vasárnap: 7:00 órától - 18:00 óráig.

SPAR önállóan jogosult meghatározni a nyitvatartási idejét H-V 6:00-22:00 óra intervallumban. Üzemeltető köteles a SPAR igénye szerint maximum az alábbi időtartamban biztosítani a Vásárcsarnok nyitvatartását és üzemszerű működését:

- hétfőtől-szombatig: 6:00 órától - 22.00 óráig
- vasárnap: 6:00 órától - 22:00 óráig.

27. A Vásárcsarnok Önkormányzati Területen lévő galériaszintjével egysíkban lévő és a SPAR Áruház fölé nyúló üvegtető belső/alsó része és a földszinti belső homlokzati üvegportál takarítását a SPAR saját költségén köteles teljesíteni.
28. A SPAR Területen lévő felvonók (személy- és teherlift) karbantartásának és áramellátásának költségei a SPAR-t terhelik.
29. A SPAR Terület közüzemi fogyasztásának költségeit a SPAR által a közüzemi szolgáltatókkal külön kötött szerződések és külön felszerelt közüzemi mérőórák alapján a SPAR közvetlenül a közüzemi szolgáltatók részére köteles megfizetni.

Sem az Üzemeltető sem az Önkormányzat nem érvényesíthet semmilyen igényt sem a SPAR-ral sem a SPIN-nek a SPAR Terület közműellátásával kapcsolatban.

30. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Üzemeltetési közös költségeken túl a SPAR Területen teljesítendő napi, vagy napközbeni takarítási, biztonsági, illetve vagyonvédelmi szolgáltatások költségét a SPAR közvetlenül - saját költségként - köteles megfizetni, és ezen szolgáltatások elvégzésére közvetlenül szerződni a szolgáltatókkal.

VI. KÖZÖS SZABÁLYOK

31. Üzemeltető köteles gondoskodni a Vásárcsarnok üzemeltetése körébe tartozó élet- és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról/betartatásáról, valamint ezek megszegéséből eredő károk megtérítéséről. Üzemeltető köteles továbbá folyamatosan biztosítani a Vásárcsarnok rendeltetésszerű használatra alkalmasságát, a SPAR Áruház áruszállítási és vásárlói megközelítési lehetőségét és a SPAR Áruház nyitvatartási idején belül a Vásárcsarnok és a SPAR Áruház minden bejáraton történő folyamatos és zavartalan megközelíthetőségét.
32. Üzemeltető köteles a Piac Üzemeltetési Rend részét képező Házirendet, valamint a nyitvatartási rendet a Vásárcsarnok területén - szintenként legalább két helyen, valamint a bejáratoknál - jól látható helyeken kifüggeszteni.
33. Üzemeltető a Vásárcsarnok, mint funkcionális egységet képező épület üzemeltetése körében köteles a saját nevében megkötni az üzemeltetési szolgáltatásokra vonatkozó szerződéseket, és annak díjait, költségeit a Vásárcsarnok folyamatos és magas színvonalú működése érdekében teljesíteni a szolgáltatók felé. A közüzemi szolgáltatók felé a fogyasztói bejelentési kötelezettség az Üzemeltetőt terheli.
34. Szerződő felek megállapodnak, hogy az üzemeltetői kötelezettség nem terjed ki a SPAR Területre vonatkozó közüzemi szolgáltatások igénybevételére, közüzemi szolgáltatókkal kötendő szerződésekre, figyelemmel az V. Fejezetben foglaltakra.
35. Üzemeltető köteles a SPAR Terület kivételével a Vásárcsarnok egészének karbantartását, állag megóvását folyamatosan, a jó gazda gondosságával ellátni.
36. Szerződő Felek kötelesek túrni a Vásárcsarnokban a hatóságok, szakhatóságok, a közüzemi szolgáltatók által végzett helyszíni ellenőrzéseket, és kötelesek együttműködni.
37. Üzemeltető a késedelmes fizetés után a Ptk. 6:155. §-a szerinti késedelmi kamatot jogosult felszámítani.

38. Üzemeltető köteles a Megbízókat írásban – ideértve az elektronikusan megküldött tájékoztatást is -, és a nyilvánosságot tömegtájékoztatás, hirdetmény útján – ideértve a Vásárcsarnok Üzemeltető által működtetett honlapját is – 24 órán belül tájékoztatni, amennyiben a Vásárcsarnok működése, nyitvatartása, biztonságos használata akadályba ütközik.

VII. SZERZŐDÉS HATÁLYA, MEGSZŰNÉSE

39. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen Üzemeltetési szerződés visszamenőlegesen 2026.01.01. napjától hatályos és 2031. június 30. napjáig tartó határozott időre jön létre.

Felek rögzítik, hogy bár a jelen Üzemeltetési Szerződés aláírására csak 2026. év júliusában került sor, de felek megállapodása alapján 2026. január 1-től hatályos, ennek megfelelően a Hozzájárulás mértéke is 2026. január 1-től fizetendő. Üzemeltető azonban, felek megállapodása alapján 2026. januártól a jelen Üzemeltetési Szerződés aláírásáig terjedő időszakban a korábbi, eredetileg 2020.12.15-én lejárt, de csak 2025.12.31-én megszűnt üzemeltetési szerződés rendelkezései szerinti üzemeltetési díjat számlázta SPAR felé. Felek ezért megállapodnak, hogy a 2026.01.01.-től jelen Üzemeltetési Szerződés aláírásáig SPAR által megfizetett üzemeltetési díj és a jelen Üzemeltetési Szerződés szerint ténylegesen fizetendő Hozzájárulás különbözetével utólagosan elszámolnak, Üzemeltető erről különbözetiösszegekről egy elszámoló számlát állít ki SPAR felé 30 napos fizetési határidővel.

Ezen elszámoló számla megfizetésével felek a 2026.01.01. és jelen Üzemeltetési Szerződés aláírása közötti időszak tekintetében jogviszonyukat pénzügyileg és jogilag is teljes mértékben rendezettnek tekintik, ezen időszak tekintetében semmilyen utólagos követelésük, igényük nincs egymással szemben.

40. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen Üzemeltetési Szerződést bármelyik Megbízó jogosult azonnali hatállyal az Üzemeltetőhöz címzett, annak székhelycímére ajánlott, tértivevényes postai küldeményként továbbított, és egyidejűleg a másik Megbízó részére tájékoztatásul megküldött, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba fogalt írásbeli nyilatkozattal felmondani az Üzemeltető súlyos szerződésszegése esetén, így különösen:

- az Üzemeltető a jelen Üzemeltetési Szerződésből vagy jogszabályból eredő kötelezettségeit súlyosan megszegi, és figyelmeztetés ellenére sem teljesíti kötelezettségeit;
- az Üzemeltető önhibájából az üzemeltetési kötelezettségének megszegése eredményeként a Vásárcsarnok folyamatos piacként történő működése 5

(öt) naptári napot meghaladóan akadályba ütközik, vagy ellehetetlenül, és a Vásárcsarnok üzemeltetését nem tudja biztosítani.

41. Megbízók rögzítik, hogy amennyiben bármely Megbízó jelen Üzemeltetési Szerződést jogszerűen felmondja, úgy a Megbízók közötti jogviszonyra a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók, azzal, hogy az új üzemeltetőt az Önkormányzat jogosult kijelölni.

VIII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

42. Szerződő felek egyezően kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Üzemeltetési Szerződésben meghatározott kötelezettségeiket, vagy abból folyó jogait egymással jóhiszeműen, együttműködve és kifejezetten a Vásárcsarnok sikeres, gazdaságos és a jogszabályoknak, az egyéb kötelező szabályoknak, valamint hatósági (szakhatósági) előírásoknak megfelelően gyakorolják, és tartózkodnak minden olyan magatartástól, amely bármely Szerződő félnek, továbbá a Vásárcsarnok bérlőinek, őstermelőinek kárt vagy indokolatlan hátrányt okozna. Szerződő felek vállalják, hogy a jelen Üzemeltetési Szerződés végrehajtásához szükséges információkat, adatokat, okiratokat, jognyilatkozatokat egymásnak kellő időben átadják.
43. Szerződő felek megállapodnak abban is - és a SPAR kifejezett nyilatkozattal tudomásul veszi -, hogy a Vásárcsarnok működésével összefüggésben az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.) hatálya alá tartozó adatigénylések kapcsán az Üzemeltető - az Önkormányzat, illetve a SPAR egyidejű tájékoztatása mellett - jogosult és köteles eljárni.
44. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vásárcsarnok üzemeltetése során az Üzemeltető az üzemeltetésből, működtetésből eredő kötelezettségeit saját munkaszervezete útján, illetve vállalkozó(k), alvállalkozó(k), megbízott(ak) /közreműködők, teljesítési segédek/ igénybevételeével látja el.
45. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Üzemeltető a közbeszerzésekről szóló törvény szerinti ajánlatkérőnek minősülő gazdasági társaság, így az Üzemeltető által - saját nevében - lebonyolított a közbeszerzési törvény hatálya eső beszerzésekre a mindenkor hatályos közbeszerzési törvény, illetve az Üzemeltető beszerzési szabályzata az irányadó. Az üzemeltetési feladatok ellátása során azon közreműködők igénybevétele esetében, amely esetben a közbeszerzési vagy beszerzési eljárás a jogszabályi rendelkezések vagy a beszerzési szabályzat alapján nem kötelező, a közreműködők személyét az Üzemeltető jogosult kiválasztani.

46. Felek rögzítik, hogy a jelen Üzemeltetési Szerződés teljesítésével kapcsolatban a kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Önkormányzat részéről:

- általános jelleggel: a feladatellátásért felelős alpolgármester
- szakmai (üzemeltetési, műszaki) kérdésekben: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztály osztályvezetője
- pénzügyi elszámolási kérdésekben: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal Gazdasági Főosztály gazdasági vezetője

SPAR részéről:

- általános jelleggel: a mindenkori cégjegyzésre jogosult, cégkivonatban feltüntetett képviselők
- üzemeltetési, műszaki kérdésekben: a műszaki osztály mindenkori üzemeltetési menedzsere
- pénzügyi, elszámolási kérdésekben: a cég mindenkori számviteli vezetője

Üzemeltető részéről:

- általános jelleggel: EVIN Nonprofit Zrt. vezérigazgató
- üzemeltetési, műszaki kérdésekben: EVIN Nonprofit Zrt. piac üzemeltetési vezető
- pénzügyi elszámolási kérdésekben: EVIN Nonprofit Zrt. gazdasági vezérigazgató-helyettes

47. Jelen Üzemeltetési szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az Önkormányzat és az Üzemeltető közötti jogviszony tekintetében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete, valamint az Önkormányzat Képviselő- testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló 9/2015 (III.31.) önkormányzati rendelete az irányadó.

Az Önkormányzat szavatolja, hogy nem hoz olyan rendeletet, szabályozást, amely a SPAR és / vagy a SPIN és / vagy a SPAR Terület vonatkozásában jelen Üzemeltetési Szerződéssel és a Használati megosztással ellentétes.

48. Jelen Üzemeltetési Szerződés egyes rendelkezéseinek érvénytelensége vagy végrehajthatatlansága nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. A Felek kötelezik magukat, hogy ebben az esetben az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezést olyan rendelkezéssel váltják fel, amely eredeti céljukhoz gazdasági és jogi értelemben a legközelebb áll.
49. Jelen Üzemeltetési Szerződés módosítása, kiegészítése, megszüntetése és felmondása csak írásban érvényes. Ha a módosítás a szerződő felek közül csak két szerződő fél jogviszonyát érinti, akkor a jelen Üzemeltetési Szerződés módosításáról, kiegészítéséről a módosításban érintett felek a harmadik szerződő felet is kötelesek írásban értesíteni. A jelen Üzemeltetési Szerződés két fél által történő, fentiek szerinti módosítása, kiegészítése a módosításban részt nem vevő fél kötelezettségeit terhesebbé nem teheti, jogosultságait nem vonhatja el és nem csorbíthatja, nem állapíthat meg vele szemben semmilyen szankciót.
50. Mellékletek, amelyek a jelen Üzemeltetési Szerződés elválaszthatatlan részét képezik:
1.sz. melléklet: Vásárcsarnok Használati Megosztási Vázrajza a SPAR Terület, a Piac és a SPAR Terület megközelítéséhez szükséges terület meghatározásával.
51. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen Üzemeltetési Szerződés rendelkezéseinek, feltételrendszerének közös kialakítása útján, szövegezésének gondos áttanulmányozását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az arra felhatalmazott képviselőik útján helybenhagyólag írják alá.

Budapest. 2026. 07. ...

SPAR Magyarország Kft.
Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és
Egyházy Tibor ingatlanfejlesztési és
műszaki igazgató

**Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata**
Niedermüller Péter
polgármester

SPIN Magyarország Kft.
Heiszler Gabriella Anikó és Vonier
Eduard ügyvezetők

**EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.**
dr. Halmai Gyula
vezérigazgató

