



Vác a Dunakanyar szíve

Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala

2600 Vác, Sziréna köz 7. ☎: 27/314-814 📠: 27/307-145

🌐: www.vac.hu ✉: gh@pannonia.vac.hu,

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2023. november hó 15. napi ülésére

Szám: *GH 656-22-2/2023.*
Tárgy: Jazzmine szerződés felmondás
Melléklet: Levél Jazzmine
Értéknövelő beruházás
1135-31/2020. bérleti szerződés
Szerződés megszűnéséről

Előterjesztő: Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala
Készítette: Belencsák Ágnes GH vezető
Előadó: -

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva

dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

.....
Nincs / az alábbi:

Törvényességi észrevétel:

dr. Zsido Szilvia jegyző

.....

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta:

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....

Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: bérleti szerződés felmondása

A Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Vác, Eszterházy utca. 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelője, a JazzMine Club Kft. (székhelye: 2600 Vác, Nagymező utca 71. fsz 2., képviselője mint meghatalmazott: Koren Gábor) 2023. 06.23-án levélben megkeresve jelezte a Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatalával 2020. szeptember 25-én kötött bérleti szerződés felmondását.

Indoklásában több tényezőt is megjelölt, járvány, háború, gazdasági válság. Továbbá hivatkozott az ingatlanból kijövő csatorna rendszeres eldugulására is. A problémát eleinte tudtuk eszközölni a dugulás elhárításával. Februárban előállt az a helyzet, hogy nem lehetett már kitisztítani a rendszert, ezért annak teljes feltárása, újra tervezése, majd kivitelezése vált szükségessé. Jelenleg a tervezési szakaszban vagyunk. A mosdó problémát erre az időszakra úgy próbáltuk orvosolni, hogy nyitva tartás alkalmával biztosítottuk a Városházán lévő mosdó használatát, amely a klubból belső lépcsőn megközelíthető.

Ezen tények alapján Bérelő és Bérbeadó az előterjesztés melléklete szerinti megállapodás-tervezetet nyújtja be a Tisztelt Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

Vác, 2023. 11.07.

Belencsák Ágnes s.k.
hivatalvezető

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Vác, Eszterházy utca. 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelője JazzMine Club Kft. Kft. Székhelye: 2600 Vác, Nagymező utca 71. fsz 2. Képviselője: Koren Gábor. 2023. 06.23-án levélben jelzett szerződés felmondását elfogadja és a Bérelő és Bérbeadó között létrejött megállapodást jóváhagyja.

Határidő: folyamatos

Felelős Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala

MEGÁLLAPODÁS BÉRLETI SZERZŐDÉS BÉRLŐ ÁLTALI FELMONDÁSSAL TÖRTÉNŐ MEGSZÜNTETÉSÉRŐL

Amely létrejött egyrészről Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala (2600 Vác, Március 15. tér 11, képviseli: Belencsák Ágnes hivatalvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről

JazzMine Club Kft. (székhely: 2600 Vác, Nagymező utca 71. V. lház fsz. 2. ajtó, cg.: 13-09-207977, adószám: 28790044-2-13, képviseli: Joó Tímea) mint Bérlő (a továbbiakban: Bérlő),
Bérbeadó és Bérlő - együttesen Szerződő felek - között, az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

Bérlő 2023. június 23. napján kelt levelében 60 napos felmondási idővel, 2023. augusztus 23. napjával felmondta a Szerződő felek között 2020. szeptember 25. napján határozott, 2020. október 01. napjától 2025. szeptember 30. napjáig szóló helyiség bérleti szerződést (továbbiakban: bérleti szerződés), mely a 2600 Vác Eszterházy utca 1. szám alatt levő, 239 négyzetméter alapterületű nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség vonatkozásában jött létre. A Bérlő levelében úgy nyilatkozott, hogy 2023. augusztus 23. napján véglegesen elhagyják az ingatlant.

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1. pont szerinti helyzetre tekintet nélkül a bérleti szerződést jelen megállapodás aláírásával 2023. év augusztus hónap 23. napjával megszüntetik. Az ingatlan átadás-átvételére előre egyeztetett időpontban került sor, jegyzőkönyv felvétele mellett.
2. Bérlő az átadás-átvétel során köteles az ingatlant és berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tisztán, kiürítve átadni.
3. Szerződő felek megállapodnak, hogy *Bérbeadó* a 2023. február 1-től 2023. június 30. napjáig tartó időszak vonatkozásában a megállapított bérleti díj felét - összesen 886.750 -Ft-ot, azaz Nyolcszáznyolcvanhatezer-hétszázötven forintot, valamint a 3 havi kaució összegét, 780,000 Ft-ot azaz Hétszáznyolcvanezer Ft-ot visszafizet Bérlő részére amennyiben a 4. pontban megállapodott kötelezettségét maradéktalanul teljesíti.
4. Továbbá *bérlő* megfizeti a június-augusztus hónapokra vonatkozó bérleti díjat, 1.064.100Ft-ot, azaz egymillió-hatvannégyezer-egyszáz forintot, valamint a közüzemi számlákat összesen 2.262.761 Ft-ot azaz Kettőmillió-kettőszázhatvankettőezer-hétszázhatvanegy forintot értékben. Bérbeadó követelését és kötelezettségét összevezeti majd a képződött egyenleggel Felek elszámolnak.

5. Az elszámolás egyenlege: 1.660.111 azaz Egymillió hatszázhatvanezer-egyszáztizenegy Ft bérlői tartozás.
6. A Bérleti szerződés 4. pontja alapján, mely szerint „a Bérlő által – a Bérbeadó hozzájárulásával történő – a tulajdonosi javakon elvégzett, az annak értékét növelő felújítás, beruházás költségeit Bérbeadótól Bérlő jogosult kérni „ -, Bérbeadó a 2. pontban hivatkozott átadás- átvételi eljáráson megállapodott beruházások megváltása okán a bérlő által tételesen felsorolt beruházások felét bruttó 4.732.304. Ft azaz Négymillió-hétszázharminckettőezer- háromszáznégy Ft összeget számla ellenében megfizet Bérlő részére. A bérlő kötelezettsége és bérbeadó beruházási kiadásainak egyenlegét 3.072.193Ft-ot, azaz Hárommillió-hetvenkettőezer egyszázkilencvenháromezer Ft-ot bérbeadó átutalja a kiállított számlában meghatározott fizetési határidőig Bérlő OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742094-26996093-00000000 számú bankszámlájára.
7. A felek kijelentik, hogy az 1. pontban meghatározott jogügylet alapján egymással teljes körűen elszámoltak, amely tényt a felek a jelen megállapodáson tett aláírásukkal elismerik. A felek kijelentik, hogy egymással szemben a jelen megállapodásban foglaltak teljesítésén túlmenően további követelésük nincs, egymással szemben további igényvel nem élnek, illetve ilyen igényük, további követelésük nincs sem a jelen megállapodás időpontjában, sem pedig a jövőre nézve. A bérlő kijelenti, hogy a bérbeadóval szembeni igényérvényesítésről valamennyi jogcímen lemond, vele szemben igényt nem érvényesít.
8. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadók.

Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Vác, 2023.

.....
Belencsák Ágnes
Vác Város Önkormányzat
Gazdasági Hivatala
Bérbeadó

.....
Joó Tímea, Koren Gábor
JazzMine Club Kft.
ügyvezető
Bérlő

Helyiség bérleti szerződés

mely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala** (2600 Vác, Sziréna köz 7. adószám: 15441049-2-13) képviselőjében **Belencsák Ágnes mb.** hivatalvezető, mint bérbeadó – a továbbiakban: Bérbeadó –, másrészről **JazzMine Club Kft** (Székhelye: 2600 Vác, Nagymező utca 71, fsz. 2. adószám: 28790044-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-207977), mint bérlő – a továbbiakban: Bérlő – között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya:

1. Bérbeadó **2020. október 01.-től 2025. szeptember 30.-ig** tartó időszakra bérbe adja, a bérlő bérbe veszi a **Vác, Eszterházy utca 1. szám** alatt lévő, 239 négyzetméter alapterületű nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiséget vendéglátás, kereskedelem, szolgáltatás nyújtására.

A bérleti szerződés 5 év határozott időre szól.

2. Fizetési feltételek:

2.1 A helyiségbérlet havi összege:

Bérleti díj: (Áfa mentes ÁFA tv.86§(1) pontja alapján) **260.000,- Ft/hó**

Fűtési díj: (Áfa mentes ÁFA tv.86§(1) pontja alapján) **57.000,- Ft/hó**

A bérlő a helyiségbérlet költségét havonta egy összegben, legkésőbb a tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján.

Késedelmes fizetés esetén a késedelmi kamat a Ptk. szerinti.

2.2 Közüzemi díjak:

A helyiség közüzemi díjainak térítése a tényleges fogyasztás alapján (külön mérőórák a helyiségben találhatók) melyet Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala számláz tovább a bérlő részére.

Számlázási név, cím: **JazzMine Club Kft** (2600 Vác, Nagymező utca 71, fsz. 2.)

Bérbeadó jogosult a bérleti díjat és az üzemeltetési költséget a KSH által megállapított éves fogyasztói árindex mértékével évente a tárgyévét követő január hó 01. napjától felemelni. Az első díjemelésre 2021. január 1-jétől kerül sor.

3. Biztosíték:

Bérlő köteles jelen bérleti szerződés megkötésekor a havi bérleti díj összegének háromszorosát, mint biztosítékot összesen **780.000,- Ft**-ot, azaz Hétszáznyolcvanezer forintot Bérbeadónál letétbe helyezni.

Bérbeadó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742094-15441049 számú számlára. A pályázat benyújtásának feltételeként befizetett 250.000,- Ft összeg a biztosíték összegébe beszámításra kerül.

Felek a szerződés megszűnését követő 30 napon belül elszámolnak a biztosítékkal. A visszafizetéskor a biztosíték összege után Bérlő részére kamat nem jár. Bérbeadó jogosult a szerződés megszűnésekor esetlegesen Bérlővel szemben fennálló jogos, a Bérlő által ismert és a Bérlő által korábban nem megtérített igényét, a Bérlő által letétbe helyezett biztosítékból közvetlenül kielégíteni.

3. Bérlő jogai és kötelezettségei:

1. A Bérlő tevékenységének folytatása a környezetre nem lehet ártalmas, a környék lakóinak nyugalma nem zavarhatja. Bérlő köteles a bérleményre vonatkozó nyitvatartási időt betartani.
2. A munkavédelmi, tűz- és környezetvédelmi szabályok betartása a bérlő kötelezettsége.
A tevékenység gyakorlásához megkezdéséhez szükséges mértékben a bérlő a helyiség állagfenntartásáról, karbantartásáról, a szükséges felújításáról, - az épületingatlan üzemeltetője, a Gazdasági Hivatal előzetes engedélyének megkérése mellett – bérlő saját költségére köteles gondoskodni, a rendes használatból és saját hibájából keletkezett károkat helyreállítani, a bérleményt a Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya által megadott szempontoknak megfelelően tisztán tartani.
Ezen költségeit a bérleti díjba nem számíthatja be.
3. A bérlő által végzendő karbantartás, felújítás körébe tartozik:
 - a) a helyiség burkolatainak felújítása
 - b) a helyiség burkolatának, ajtóinak, ablakainak karbantartása, mázolósa.
4. A Bérlő a működéshez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzését és betartását saját költségén köteles biztosítani.
5. A bérlő jogosult a bérelt helyiség bejáratánál lévő cégtartó használatára – a hatályos rendeletek betartása és a szükséges engedélyek beszerzése mellett.
6. A bérlő köteles a használatban lévő helyiségekhez kapcsolódó járdaszakasz tisztántartásáról, a szemét és hulladék elszállításáról gondoskodni.
7. A bérlő a tűzoltó készülék üzemképes állapotáról gondoskodni köteles.
8. A bérlő köteles az üzlethelyiség vagyonbiztosítását megkötni, amely kiterjed mind az épületrészre, mind a Bérlő tulajdonában lévő vagyontárgyakra.

4. Bérbeadó jogai és kötelezettségei:

1. Bérbeadó a bérleti szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, ha a bérlő
 - a) a bérleti vagy üzemeltetési díjat felszólítás ellenére sem fizeti meg,
 - b) a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - c) bérlő bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet, bérbeadó engedélye nélkül végez,
 - d) bérlő a helyiséget rongálja vagy rendeltetés ellenesen használja,
 A felmondás az a) és b) esetben az elmulasztott határnapot követő hónap, egyéb esetben pedig a hónap utolsó napjára szólhat, azonban 15 napnál rövidebb nem lehet.
 2. A Bérbeadó köteles gondoskodni a helységek és eszközök állagában a bérlő felróható magatartásából keletkezett károk megtérítésére.
 3. A Bérbeadó köteles gondoskodni az épület, – a Bérlő által használt helyiségek kivételével – az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
 4. Bérbeadó a Ptk. 6:335§ rendelkezéseiben foglalt költségviselési szabályoknak megfelelően gondoskodik a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról és vállalja azt, hogy a bérbeadott tevékenység folytatására alkalmas állapotban bocsátja rendelkezésre és valamennyi, a tulajdonosi/bérbeadói jogkörbe tartozó esetleges hibaelhárítás, javítás, felújítás elvégzéséről.
- Bérlő a bérbeadót terhelő munkálatokat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha azokat a bérbeadó nem végzi el. A bérlő által – a bérbeadó hozzájárulásával történő - a tulajdonosi javakon elvégzett, az annak értékét növelő felújítás, beruházás költségeinek bérbeadótól bérlő jogosult kérni.

2. Egyéb feltételek:

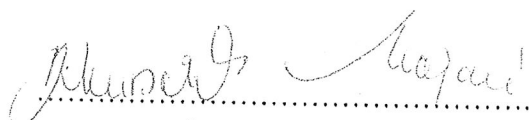
- 2.1. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerűen használatra alkalmas állapotban az épületeingatlan üzemeltetőjének, a Gazdasági Hivatalnak visszaadni.
- 2.2. A szerződő felek nem vállalnak felelőséget rajtuk kívül álló okokból bekövetkezett hibákból eredő károkért.
- 2.3. Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt kiürítve nem adja vissza, az önkormányzati rendeletben foglaltak szerint használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja.
- 2.4. A bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel, bármely fél kezdeményezése alapján megszüntethetik. A bérlő jogosult a bérleti jogviszonyt 60 napos felmondási idő figyelembe vételével felmondani.
- 2.5. Bérbeadó szavatosságot vállal azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződés szerinti használatra alkalmas, és megfelel a jelen szerződés előírásainak,

továbbá szavatol azért, hogy hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérletet a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

- 2.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadóak.

Jelen szerződés egymással mindenben megegyező 3 (három) eredeti példányban készült, és azt elolvasás és értelmezés után szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal hitelesítik.

Kelt: Vác, 2020. szeptember 25.



Belencsák Ágnes, Majorné Pál Katalin

Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala

Bérbeadó

JazzMine Club Kft.

2600 Vác, Nagymező u. 71/2.

Adószám: 28790044-2-13

Cég: 13-09-107970

Tel.: 06-70/523-74-38


Joó Tímea, Koren Gábor

JazzMine Club Kft.

Bérlő

660-31/2023

Tisztelt GH, Tisztelt Önkormányzat!

Hosszas mérlegelés után, szeretnénk kezdeményezni Ikt.: 1135-31/2020 iktatószámmal ellátott bérleti szerződésünk felmondását.

A döntést nehéz volt meghoznunk, hiszen a JazzMine jazz club igazi szerelemgyerek, egy álom megvalósulása mely üde színfoltja nemcsak Vác város kulturális életének, de elősegíti a jazz és rokon műfajok vidéki népszerűsítését. Olyan hiánypótló zenés vendéglátóipari egység melynek színvonala abszolút a helyi "versenytársak" fölé emeli. Bezárása véleményünk szerint hatalmas veszteség.

Indoklás:

Sajnos a Covid, háború, gazdasági válság nem kedveztek a szektornak, így nekünk sem, bár ezek hatását tavaly szeptember-októbertől érezzük igazán. Minden intézkedést amely a vendéglátás "érdekében" született, hatványozottan megéreztünk, tekintve hogy mi szűkebb célközönséghez szóltunk mint egy átlagos étterem vagy kocsmá.

Megcsappant látogatottságunk, bár ennek egyik oka februártól vált rendkívül kellemetlenné: a bérlemény szennyvízvezetéke olyan állapotba került, amit már egyszerű tisztítással nem tudtunk helyrehozni.

Mint az ismeretes, a szennyvízcső periodikus eldugulása évtizedes probléma, melyről előzetesen nem tájékoztattak. Értelmszerűen ez a felújítás alatt nem jött elő, de a nyitást követő hónapokban (2021. október 2.) már igen. Be is kellett zárunk egy időre, koncerteket is kellett lemondanunk emiatt. Akkor a duguláselhárítás és bezárás miatti bevételkiesést és duguláselhárítási költséget az megtérítették (bérleti díj kompenzálása formájában) és a GH ígéretet tett a hosszú távú, végleges megoldásra.

2022-ben számos alkalommal volt dugulásunk, szintén maradtak el koncertek, a vendégeket koncert közben kellett a szemközti Révkapu étterembe irányítanunk toalett céljából, de volt olyan is hogy szintén koncert közben takarítottuk a vendégtérbe kifolyó szennyvizet, majd szőnyegtisztítás, stb... egy ilyen minőségű vendéglátóhelyen ez elfogadhatatlan.

Arról nem is beszélve hogy mivel a bérlemény szennyvíz csövének utcai vége hozzáférhetetlen (évtizedes szakszerűtlen kivitelezés), a duguláselhárítást csak a privát toalettünk felől lehetett elvégezni. Wc-csésze felszed, eszközök becipel, fekália szag...

Sok vendéget veszítettünk akkoriban és mindig a fejünk felett lebegett annak a lehetősége hogy nagy vendégszám esetén újból és újból előjön majd a probléma.

2023. február 10-én ismét megtörtént de ezen már semmilyen duguláselhárítás nem segített. Hosszas gyözködés után a Bérbeadó elismerte hogy ez az Ő hatásköre és most valóban elkezd a probléma megoldását.

Ennek immáron 4 hónapja és még mindig nem történt semmi.

Ezen idő alatt csak események idejére nyitottunk ki, hiszen 1 nap alatt beállt a dugulás, ami csak napok múlva múlt el ideiglenesen. Csütörtök-péntek-szombati nyitvatartással üzemelünk hónapok óta amiből sejteni lehet hogy ez a forgalmunkat is erősen befolyásolja.

A GH biztosított mosdóhasználatot a koncertek idejére, ezt köszönjük szépen, de párhuzamosan felhívták a figyelmünket arra is hogy ez mennyibe kerül a hivatalnak...

Másik témakör ami "hátráltatott" minket az a galambürülék.

Hosszas könyörgés után, január 13-án végre felkerült a galambtüske. Fele. Vagy egy része, nem számoltuk meg, csak annyi a bizonyosság hogy a galambok ugyanúgy jöttek/jönnek, igaz kevesebb helyük van a felkerült tüskék miatt. A maradék tüskék pótlása azóta sem történt meg.

Januártól emelkedett a bérleti díj és a villanyszámla is elfogadhatatlan mértékűvé duzzadt.

Igaz, ez a mi részünkről is áthidalható lett volna, hiszen átalányt fizetünk és a múlt hónapban a GH által továbbszámlázott és általunk el nem fogadott 1.5 milliós számla után kiderült: a havi átalányunk nagyjából 4 havi fogyasztásunknak felel meg. Áttérhettünk volna havi díktálás megoldásra.

Átalányt fizettünk a fűtésre is, melynek melegvizét az Önkormányzatnál lévő kazán szolgáltatja egészen 2022. október-novemberig, amikor is olyan szinten letekerték a termosztátot hogy hivatali időn kívül (leginkább hétvégén) hűtött a radiátorunk, nem pedig fűtött.

Mindezek mellett is 5.0-ás értékeléssel bírnak a Google felületén és fantasztikus véleményekkel nyilatkoznak a helyről. Ez nagyon felemelő és lelkileg rendkívül erősít minket, de sajnos a számláinkat pénzzel tudjuk fizetni ami az utóbbi időben megcsappant.

Amire a mi oldalunkról nem vagyunk büszkék, az a számlák fizetési határidejének be nem tartása, de tartozásunkat mindig kiegyenlítettük. Ehhez Önök mindig rugalmasan álltak, köszönjük szépen! Levelem megírásakor egy darab lejárt kifizetetlen számlánk van (villanyszámla).

A mi elképzelésünk:

- Júniusban nyitva vagyunk (csak rendezvény napokon, korlátozottan).
- Júliusban 5 napot lennénk nyitva. Július 7-8-án van kettő leszervezett koncertünk, illetve 21-22-23, Váci Világi Vigalom. Július hónapra nem fizetnénk bérleti díjat.
- Méltányosságból a február-március-április-május-június havi bérleti díjak 50%-os visszatérítése, melynek összege: 742.500 ft AAM.
- Január 1-től számítva a valós fogyasztás alapján elszámolt villanyszámla túlfizetésének visszatérítése. Ezen összeg és fogyasztási érték július 24-én állapítható meg. Ez éves különbözetként amúgy is jóváíródna részünkre.
- Biztosíték visszatérítése. Összege: 780.000 ft AAM

- Bérleti szerződésünk 4. pontja alapján az értéknövelő beruházások költségeinek megtérítése. Mivel szintén a 4. pontban foglaltak alapján a Bérbeadó nem rendeltetésszerű használatra készen adta át a helyiséget, igen nagy mértékű felújítást végeztünk. Ennek azon része ami a mi designnal kapcsolatos elképzelésünket szolgálta, természetesen nem tartozik a felújítási tételek közé. Az átvett állapotról fotódokumentáció készült, nem nehéz összevetni a jelenlegivel. Ezzel kapcsolatban érdeklődnék hogy Önök jelölnek-e ki egy értékbecslőt aki megállapítja az értéknövekedést vagy biztosítsunk esetleg mi? Illetve bármi amire az Önkormányzat vagy a GH igényt tart, megbeszélés tárgyát képezni.

Azt gondolom, az az opció hogy állítsuk vissza az "eredeti" állapotot, nem járható út, hiszen úgy biztosan nem fogják tudni újból kiadni, vagy a következő bérlő már az elején kéri majd a költségtérítést. Az értéknövelő beruházások okán a GH emelt bérleti díjjal pályáztathatja meg újból a bérleményt.

- Clubunkat így ahogy van, meghirdetjük eladásra. Amennyiben nincs rá érdeklődő, a bérleti szerződésben foglaltak alapján (felmondást követő 60 nap), augusztus 23-án véglegesen elhagyjuk a helyiséget. Ezen időszakra nem fizetnénk bérleti díjat.

Működési időnk alatt soha semmilyen kedvezményt nem kértünk, a felújítási munkálatok alatt is fizettük a bérleti díjat. Clubunkra soha semmilyen panasszal nem élt senki. Én mint vezető és együttműködő partner azt hiszem mindig megpróbáltam asszertíven állni Önökhöz, csak úgy mint a stáb összes tagja. Bízom abban hogy most is meg tudunk állapodni és jó szájizzel köszönhetünk el egymástól.

Köszönjük az utóbbi 3 évet!

Vác, 2023. 06. 23.

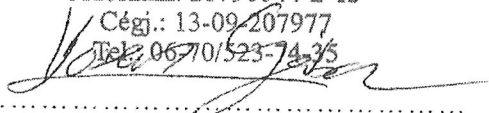
JazzMine Club Kft.

2600 Vác, Nagymező u. 71/2.

Adószám: 28790044-2-13

Cégl.: 13-09-207977

Tel.: 06 70 523 74 35



Koren Gábor
tulajdonos

JazzMine értéknövelő beruházások listája Koren Gábortól.

Azon tételek listája amiket mi értéknövelő felújításként értelmezünk.

- Klimatizáció kiépítés 2 helyiségben
Sajnos az előző bérelő magával vitte a klímaberendezéseket, így muszály volt kiépíteni a hűtést, annak a cseppvíz elvezetését és az új klímacsöveket.
- Légcserélő berendezés 2 helyiségben
Mivel pincehelyiségről beszélünk, elkerülhetetlen a friss levegő pótlása.
Elszívó motorok, légszűrők, fordulatszám szabályozók és egy kalorifer került beépítésre.
- Elektromos betápszekrény és villamoshálózat felújítás
A "betápszekrény" legalább 40 éves, olvadó biztosítékos, átláthatatlan kátyvasz volt.
Cseréje már régen esedékes volt, de senki nem végezte el.
- Mellék helyiségek felújítása
Mint azt bizonyára mindenki tudja, a bérlemény siralmas állapotban lett átadva.
Ezen állapotok nagy részéről fotódokumentáció készült. A saját designunkon túl olyan felújításokat is végeztünk, melyek a jövőbeni bérlők hasznára is válhat. Ilyenek a mosdók, vízmentes piszoárok és burkolatok cseréje.

A listán kívül számtalan érték maradt a helyen, ilyenek a beépített ajtók, az össze rusztikus lámpatest led-izzóval. Megfordítottuk a bejárati ajtó nyitási irányát mert a hatályos jogszabályok szerint kifelé kellett nyílnia de nem arra nyílt. Ennek okán építettük a falépcsőt, amit szintén nem vittünk el, vétek lett volna elbontani. Hosszútávú bérletre készültünk, nem sejtettük hogy az egyik legfontosabb problémát (csatorna) a bérbeadó nem fogja tudni belátható időn belül kezelni.

- Klimatizáció bekerülési költség: 2.140.493 ft. + Áfa
(Daikin FTXF50 + RXF50 oldalfali inverteres, infrás távirányítóval
Daikin FCAG140 + AZAS140 840x840-es körbe kifűvös kazettás, 3 fázisú gép, fekete panellel és vezetékes távirányítóval, klímacsövek (kb. 80m), cseppvízcső,)
- Légcserélő bekerülési költség: 1.361.955 ft. + Áfa
(légszűrők, motorok, szelepek, csövek, idomok, kalorifer, stb.)
- Elektromos hálózat felújítás: 1.550.000 ft. + Áfa
- Mellék helyiségek felújítása: 2.400.000 ft. + Áfa





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2023. november 08-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: JazzMine szerződés felmondás

317/2023.(XI.08.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Vác, Eszterházy utca 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelője JazzMine Club Kft. (székhelye: 2600 Vác, Nagymező utca 71. fsz. 2. Képviselője: Koren Gábor) 2023. 06. 23-án levélben jelzett szerződés felmondását elfogadja és a Bérlo és Bérbeadó között létrejött megállapodást jóváhagyja.

Határidő: 2023. november 15. KT ülés

Felelős: Gazdasági Hivatal

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e