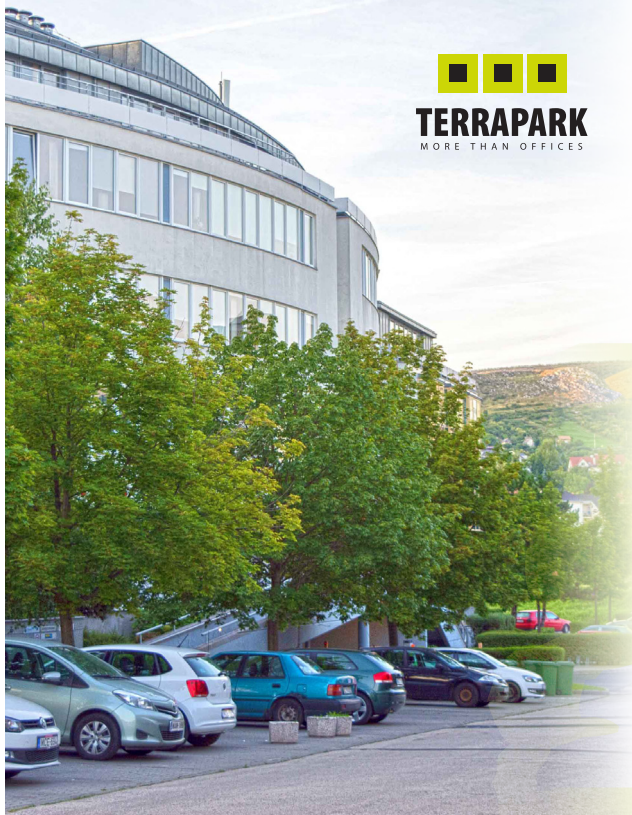




KEDVES BÉRLŐINK, PARTNEREINK!



TERRAPARK
MORE THAN OFFICES



*Ísmét eltelt egy év az irodaparkunk,
és a bérlőink életében.*

*Reményeink szerint idén is színvonalas
szolgáltatásokkal tudtuk segíteni azokat,
akik akár újonnan érkeztek, akár évek óta
velünk vannak.*

*Az idei évből hátra lévő napokra minden-
kinek egy utolsó összpontosítást, utána a
megérdemelt pihenést, szilveszter estére
jó szórakozást kívánunk, jövőre pedig
nagyon boldog és eredményes új esztendőt!*

A Terrapark munkatársai

ÉVÉRTÉKELŐ BESZÉLGETÉS SZILÁGYI ÉVÁVAL

„AZ IDEI ÉRDEKLŐDÉS FENNTARTÁSÁT VÁRJUK 2018-RA”

Az egész portfóliót tekintve a Terrapark irodáinak a kihasználtsága elérte a 86 százalékot, ami az értékesítési vezető szerint részben annak köszönhető, hogy a fővárosban egyelőre elfogytak az irodák, másrészt, hogy az érdeklődésekre a lehető leggyorsabban reagálnak. Szilágyi Éva értékesítési vezetővel beszélgettünk.

Milyen képzeletbeli grafikonk rajzolna az érdeklődésekről és az új szerződésekről 2017-re vonatkozóan?

Egy éves időszakra visszatekintve havonta átlagban 22 bérlői üggyellett foglalkoztunk és havonta átlagban 3,25 szerződést kötöttünk. Ebben benne vannak az új bérlői szerződések, bővülések és hosszabbítások is. A 2016. novemberi adatok szerint a D tömb kiadottsága 7 814 m² volt, azaz 63%, ugyanez 2017 novemberében 9 744 m²-re nőtt, ami 78%-ot jelent. A C tömb adatai 2016. novemberben 7 551 m² kiadott terület, 85%-os kihasználtsági mutatóval, ami 2017 novemberére 8 555 m² kiadott te-



rületre, 96%-ra növekedett. Mindez úgy, hogy azért volt pár bérlő, aki miután lejárt a szerződése elment. Ha az egész portfóliónkat nézzük, akkor 86% a kihasználtság.

A GKI friss elemzése szerint a következő egy évben az ingatlanpiacon a leggyorsabb növekedés a fővárosi agglomerációban várható. Nem kap-e a Terrapark újra kedvet lakások építésére is, van-e még ehhez szabad területe?

Erre még nem tudok határozott választ adni, mert a német tulajdonosunk ugyan gondolkodik rajta, hogy építene még lakásokat, de például az önkormányzat által előírt és elvárt feltételek miatt ez hosszabb

előkészítést, egyeztető tárgyalásokat igényel.

Az irodapiacról azt írja a gazdaságkutató, hogy a fővárosi elbizonytalanodás után a bérlői aktivitás emelkedőben van. Tavaly és idén a belépő kapacitások nagysága a korábnál jóval magasabb, így a kínálat is növekszik. E kétfajta hatás eredőjeként a kihasználtság lényegében stagnál. Az irodák kihasználtság Budapesten és környékén az egy negyedévvél ezelőtti 87-ről 86%-ra csökkent, míg Nyugat Magyarországon változatlanul 85% e mutató értéke. A fenti saját számaik is ezt támasztják alá. Ön szerint minek köszönhető a pozitív tendencia?

Nálunk a megnövekedett érdeklődés szerintem részben annak köszönhető, hogy a fővárosban egyelőre

elfogytak az irodák, illetve ami van, az nagyon drága és kevés helyen hajlandóak a fővárosi irodaépületekben kisebb bérlőknek irodát kiadni. Továbbá új jelenség, hogy többen keresnek, akár nagyobb területet is, de csak rövidebb, átmeneti időre, mert azt gondolják, hogy egy-két éven belül megnő a fővárosi kínálat, mert újra építenek irodaházakat, illetve azt remélik, hogy amelyeket elkezdtek, de nem haladtak velük, azokat hamarosan befejezik.

Az irodabérelti díjaknál az elemzők vidéken stagnálásra számítanak, de ezen belül Nyugat Magyarországon és Budapesten és környékén akár 5%-os díjemelkedés is megvalósulhat a következő egy évben. Tervez-e a Terrapark változtatni a díjakon? Most hogy állnak a díjak másokhoz képest?

A LEGÚJABB BÉRLŐK, ILLETVE AKIK BŐVÜLTEK ÉS/VAGY HOSSZABBÍTOTTAK

PJT Sziget Kft. (D3 2. emeleten 87 négyzetméter)

Hell Energy (D9/D10/D11 2. emelet 645 négyzetméter)

Hypred Hungária (D9 1. emelet 142 négyzetméter)

Al-Bahadli Kft.(D10 1. emelet 28 négyzetméter)

Yes Flotta Hungary (D3 1. emelet 18 négyzetméter)

Rockwell (D10 1. emelet +60 összesen 168 négyzetméter)

Nem, mi tudatosan nem tervezünk díjemelést, de annyiban változott a helyzet, hogy már nem feltétlenül kényszerülünk áralkuba, vagy nem kell plusz kedvezményeket adnunk, és a korábbiakban szinte elvárt „bérelti díjmentes időszakok” gyakorlatilag

megszűntek. Tehát így összességében magasabb díjakat tudunk elérni ha csak rövid időre kötünk szerződést, illetve határozottabban meg tudjuk húzni a határokat a bennünket terhelő átalakítási, építési költségek-nél. Az átlag bérelti díjaink tehát jól alakultak. Így az idén bele mertünk vágni egy eddig sokkal kevésbé kihasznált épület felújításába, benépesítésébe, és ismét azt tapasztaljuk,

KONFERENCIA- TERMÜNK maximum 50 fő befoga- dására alkalmas

Amit adunk:



projektor, vászon, mennyezeti konzol, hangszórók, csúcsmínőségű német Neuland tréning eszközök, falitáblák, szónoki pulpitus, bútorok, igény szerinti elrendezéssel.

Árak:

Nagyterem 30.000 Ft + áfa/félnap vagy 50.000 Ft + áfa/nap.

Pepita terem 15-20 fő, napi 30 ezer Ft+áfa, félnapi 15 ezer Ft.

Tel.: **0623/423-323**

amit a korábbi években, amikor megnyitottunk egy-egy újabb szintet, hogy csak az első egy-két bérlőt kell beköltöztetni – akik meglátják a még „romos” épületben is a lehetőséget –, s ha ők beköltöztek, szinte vonzzák az újabbakat.

Milyen módon érik el a lehetséges bérlőket és szeretnének-e ezen változtatni?

Úgy tűnik, hogy jól döntöttünk a marketing eszközök kiválasztásánál. A legtöbben az internetes kereső oldalakon találnak ránk, valamint itt, a Terraparkon belül is kihelyeztünk táblákat, amire például a bérlőink vendégei figyelnek fel, vagy akik eljönnek, hogy az internet helyett saját szemükkel fedezzék fel a helyszínt. Az ügynökségektől is kaptunk olyan visszajelzést, hogy amikor valakinek ajánlanak bennünket, gyakran derül ki, hogy már ismerik a Terraparkot, illetve az is előfordul, hogy mire egy ügynökség jelentkezik, hogy kiközvetítené egy ügyfelét, aki irodát keres, mi már közvetlen kapcsolatban

álltunk vele, mert más úton is ide talált. Persze a jó helyen elhelyezett hirdetések csak akkor hatékonyak, ha az érdeklődésekre a lehető leggyorsabban reagálunk. Úgy szervezzük a munkánkat, hogy ha valaki telefonon keres bennünket, akkor felvesszük, ha idején megnézni az irodát, akkor itt legyünk és a neki kényelmes időben tudunk tárgyalni.

Két éve írtunk arról, hogy konferenciatermeket is kialakítottak, és akkor ebben nem minden kollégája támogatta önt. Érdemes volt?

Abban az évben, tehát 2015-ben szerényen indultunk, majd 2016-ban egyre népszerűbbé vált a szolgáltatás, míg az idén a tavalyihoz képest 70%-kal növekedett a konferencia termék kihasználtsága és a mi bevételünk. Ha marad ez a tendencia – amire megvan a reményünk, mert egyre többen kezdik felfedezni illetve mivel több a bérlőnk, ők is becsatlakozhatnak –, akkor szépen lassan megtérül a beruházásunk. Ami ugyan

nem a fő cél volt, hiszen elsősorban a bérlők felé szolgáltatásainkat kívántuk bővíteni, de persze fontos.

Lesz-e a közeljövőben hasonló, kisebb beruházás, új szolgáltatás?

Igen, felállítunk egy dohányzó pavilont a C tömb zöldövezeti részében. Ezt az épület legnagyobb bérlőjével közösen tesszük. Sajnos ez a téma megosztó, mert van, aki attól tart, hogy a füst majd felszáll hozzájuk, illetve hogy a pavilon elveszi a kilátásukat. Ám mások meg azért panaszkodnak, mert a bejáratnál dohányoznak és dohányfüstben lehet csak megközelíteni az irodaépületet. Nekünk azonban megoldást kell találnunk, hiszen a dohányzás, bár az egészségre ártalmas szokás, a vonatkozó törvények betartásával engedélyezett tevékenység.

Tehát, röviden mit vár 2018-ra?

Az idei érdeklődés fenntartását és az ideihez hasonló, eredményes új illetve meghosszabbított bérleti szerződések kötését.

ADOMÁNYGYŰJTÉS

A Terrapark irodaházainak bérlői az idén másodszer szerveztek jótékonyági adománygyűjtést, miután a tavalyi igen jól sikerült, és a bicskei Kossuth Zsuzsa Gyermekotthon lakóinak az ünnepét teszik szebbé. Használt, de még jól működő, nem túl régi számítógépeket, monitorokat, televíziót, illetve a lakásotthonos elhelyezés miatt konyhai eszközöket és gépeket, valamint kisebb bútorokat és sporteszközök gyűltek össze december 9-éig.

A **Budaörsi Kószikla Gyülekezet**, a Terrapark különleges bérlője önállóan is gyűjtött adományokat, amit két helyen adnak át a rászoruló gyerekeknek. Egyrészt, a budaörsi Bleyer Jakab Általános iskola Árpád tagintézet diákjai számára, ahová tanulásban akadályozott gyerekek járnak. Másrészt, kárpátaljai nehéz sorsú gyermekeknek, akiket évek óta segítenek. A „cipősdobozok” írószereket, sapkát, sálát, kesztyűt, meleg zoknit rejtenek, továbbá könyveket, édességet, logikai játékokat.

A **budlegal - Buzády és Udvari Ügyvédi Iroda** munkatársai rendszeresen látják el a Terranews olvasóit jogi tanácsokkal. S nemcsak karácsonykor, egész évben segítik pro bono jogi és egyéb tanácsadással a KórházSuli alapítványt. „Van most egy szép kezdeményezés, aki a Csodapont Alapítványon keresztül rendeli meg Boldizsár Ildikó Igazi Karácsony című (zenés) mesekönyvét, a befolyt összeggel a KórházSuli alapítványt támogatja – tudtuk meg dr. Udvari Jesszikától. Aki olyan kapcsolatokat vagy akár cégeket keres, amelyek nagyobb körhöz eljuttatnák a könyvről a hírt, vagy akár nagyobb mennyiségben rendelnének. Fontos, hogy nem a kiadón keresztül kell rendelni!



VÉLEMÉNYEK

A MEGÚJULT OLIVA ÉTTEREMRŐL

„Isteni ízek, kellemes, új környezet és vidám, mosolygós személyzet. Hatalmas a fejlődés! Gratulálok és minden jót kívánok, csak így tovább!” – írja az ősszel új üzemeltetővel újra nyitott étterem közösségi oldalán egy vendég.

Egy másik bejegyzés szerint „nagyon finom volt minden”, illetve „imádom a hangulatát, az ételek fantasztikus ízvilágát”, és csupa csillagos ötös. Ezek szerint a Terraparkból ki se kell tenni a lábunkat, ha egy jó ebédre vágyunk. S még egy érv, hogy érdemes kipróbálni a ház specialitása, az Oliva hamburger tál: marhahúspogácsa, friss vegyes zöldségek, házi buci, szilvás barbecue szósz, házi hasábburgonya. Na és még egy: minden menühöz (hétköznap 11 és 16 óra között) ajándéki házi szörp is jár!



IRODABÚTOROK A LÁTÁSSÉRÜLTEKNEK

Újszerű állapotú, nagyméretű, kétajtós irodai szekrényeket, továbbá polcokat, íróasztalokat és székeket kapott ajándékba a Buda-környéki Látássérültek Közhasznú Egyesülete ősszel a Terraparkban található S&T-től. Az egyesület a Patkó utcai központjában így rendezhette az irattárát és az adminisztrációval foglalkozó munkatársaik elhelyezése is megoldódott. Köszönet érte az adományozó cégnek és a közvetítésért a Terrapark Kft.-nek – mondta lapunknak Nyikes Fatime a szervezet elnöke.



MIÉRT SZEGÉLYEZIK ÚJRA A BAROSS UTCÁT?

Vannak, akik szerint kicsit nehezíti a közlekedést, mások erőteljesebben fogalmazznak a a Baross utca felújítása miatt. Hiszen a Terrapark bérlői által az irodaházaink egyik gyakran emlegetett előnye a könnyű megközelíthetőség. Ami természetesen továbbra is fennáll, de azért utána jártunk, meddig tart még a beruházás, illetve mi indokolt egyáltalán.

A választ Zolnai Mártontól, a budaörsi önkormányzat műszaki osztályának munkatársától kaptuk: „Tájékoztatjuk, hogy a Nemzetgazdasági Minisztérium, mint Támogató pályázatot hirdetett Pest megye önkormányzati tulajdonú belterületi utak szilárd burkolattal történő kiépítésének, felújításának és korszerűsítésének támogatására gazdaságfejlesztési céllal Pest megye területén. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 3/2017.(I.25.) ÖKT sz. határozatával döntött a pályázaton való részvételről, mely alapján három út felújítására nyújtottunk be pályázatot. Önkormányzatunk végül csak két utca, a Baross utca (Szivárvány u. – Árok u. közötti szakasz), és a Törökbálinti utca felújítására nyert támogatást, mely alapján a költségek

45%-át a magyar állam, 55%-át Budaörs önkormányzata finanszírozza. A felújítások kivitelezőjének kiválasztására önkormányzatunk közbeszerzési eljárást folytatott le, melynek eredményeként a PUHI-Tárnok Kft.-vel kötöttünk vállalkozási szerződést. A pályázott utcák burkolatának állapota alapján a felújításuk indokolt. Természetesen vannak még Budaörsön rossz állapotú vagy nem kiépített utcák, azonban ezek műszaki paraméterei vagy az elvégzendő tevékenység a minisztérium által kiadott pályázati kiírásnak nem feleltek meg.”

Egy korábbi sajtóközleményből is is kiderül, hogy a Baross utcának a Szivárvány és az Árok utca közötti szakaszára, a Törökbálinti utcán pedig a Forrás és a Stefánia utca közötti szakaszra 65,92 millió



forint pályázati támogatást nyertünk. Az indoklásban az áll, hogy mindkét útszakasz burkolata felújításra szorult, hiszen több mint húsz évesek, az évek alatt felgyült kátyúk javításai, a házi közműbekötések és a nyomvonalas közműfektetések felületei pedig már nem voltak gazdaságosan karbantarthatók. Az utcák megújításával pedig nő azok teherbírása és kapacitása, így biztonságosabbá válik rajtuk a közlekedés. A Törökbálinti utcában a csapadékvíz elvezető árok rekonstrukciója is megtörtént. A felújított útszakaszok környezetét is rendezik a beruházás részeként, így mintegy 300 négyzetméternyi területet fognak füvesíteni és tíz fát ültetnek.

A munkálatok befejezésének tervezett dátuma: 2017.12. 31.

A BUDAÖRSI HELYI ADÓK VÁLTOZÁSAI

2018. JANUÁR 1-JÉTŐL

A helyi iparüzési adó mértéke 1,9%-ra emelkedik Budaörsön, amit a 2018. naptári évben kezdődő adóévben, illetve üzleti évben keletkező adóköteles adóalap után kell alkalmazni. Erről 2017. november 15-i ülésén döntött a képviselőtestület.

Az alábbi módosítások 2018. január elsején lépnek hatályba.

Építményadó mértéke

kereskedelmi egység esetén (üzlet, vendéglátó ipari egység, iroda, műterem, rendelő, kórház, gyógyszertár, egyéb kereskedelmi egység) 950 Ft/m²;

szállásépület esetén (szálloda, hotel, panzió, fogadó, motel, szálló, vendégház, egyéb szállásépület) 1 100 Ft/m²;

egyéb nem lakás céljára szolgáló épület esetén (üzem, csarnok, gyár, műhely, szerviz, raktár, pince, prérház, egyéb nem lakás rendeltetésű építmény, belterületi gazdasági építmény) 1 100 Ft/m².

Telekadó mértéke

beépítetlen telek/telekrész után 250 Ft/m².

Helyi iparüzési adó

Állandó jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén az adóköteles adóalap 1,9 %-a.

Az adómérték emelés miatt az adóhatóság a nyilvántartásában szereplő valamennyi, változással érintett adózó részére 2018. február hónapban határozatban közli a 2018. évtől fizetendő építményadó és telekadó összegét. A lakás, a lakáshoz tartozó nem lakás célú helyiség, garázs, üdülő, külterületi gazdasági épület után fizetendő adómérték, valamint az adómentességre vonatkozó szabályozás változatlan maradt.

Az építményadóról szóló helyi rendelet szerint adót csak azoknak a tulajdonosoknak kell fizetniük, akik több ingatlannal rendelkeznek a város közigazgatási terü-

letén, illetve a lakástulajdonok a 150 m², a lakáshoz tartozó nem lakáscélú helyiség hasznos alapterülete a 150 m², gépjármű tárolójuk pedig az 50 m² hasznos alapterületet meghaladja. Az adó mértéke ezen építményfajták esetében 700 Ft/m².

Az üdülőkre nem vonatkozik mentesség. 30 m² hasznos alapterület alatt 150 Ft/m², az ennél nagyobb üdülőkre 400 Ft/m² az adó mértéke.

A fentebb felsorolt építményfajták esetében a tulajdonosok továbbra is az eredeti határozatban közölt adó megfizetésére kötelezettek két részletben, minden év március 15-ig és szeptember 15-ig.

Az építményadó bevallást csak egyszer (a tulajdonszerzést, vagy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő, illetve a használatbavétel tudomásulvételét követő év január 15-ig) kell benyújtani a helyi adóhatósághoz, amely a bevallás adatai alapján határozatban közli az adózával a

fizetendő adó összegét és határidejét, illetve megállapítja az adómentesség tényét. Új bevallást csak akkor kell készíteni, ha a tulajdonviszonyokban, illetve az építmény hasznos alapterületében, vagy funkciójában változás következik be.

A telekadóban továbbra is adómentes a magánszemély tulajdonát képező 1 200 m² hasznos alapterület alatti beépítetlen telek. Az ennél nagyobb hasznos alapterületű telek magánszemély tulajdonosait, valamint a vállalkozásokat érinti a telekadó mértékének emelése. (A vállalkozások részére történő adómentesség biztosítását a helyi adókról szóló törvény kizárja.)

A helyi iparüzési adó 1,9%-os mértékét a 2018. naptári évben kezdődő adóévben, illetve üzleti évben keletkező adóköteles adóalap után kell alkalmazni.

Kisgergelyné Matisz Katalin,
adóiroda-vezető