

„VÁRJUK A KISEBB IRODÁT IGÉNYLŐ CÉGEKET IS”

NEHÉZ ELŐRE TERVEZNI

Nem igazán lehet előre tervezni nálunk, mert vannak elhúzódó tárgyalások a bérlőkkel, de az ellenkezőjére is akad példa – mondja kérdéseinkre válaszolva Szilágyi Éva, a Terrapark Kft. értékesítési vezetője. Akitől azt is megtudtuk, hogy az ügynökségek olykor nem elég aktívak, ezért gondoskodnak arról, hogy más csatornákon keresztül is elérjék a lehetséges bérlőket, és így közvetlenül is tudnak egyeztetni az ügyfelekkel.

Az előzetes tervekhez képest hogy alakult 2016-ban az első háromgyed évben a Terraparkban a még szabad irodák bérbeadása, és mit szeretne a kft. az év végéig elérni?

Nem készítettünk részletes, előzetes piaci terveket, csupán pénzügyileg gondoltuk át az évet, a már meglévő bérlők által fizetendő díjak alapján. A bérbeadás ugyanis



TERRAPARK
MORE THAN OFFICES

elég kiszámíthatatlan. Amikor még épült a Terrapark, akkor ütemeztük azt, hogy mikorra készül el egy-egy új épület és mikorra tudjuk átadni az irodákat a jelentkezőknek. Ám amióta a piac visszaesett, tervezés helyett inkább csak jóslásról lehet szó, a megelőző időszakból kiindulva. De annyi minden közbeszólhat! Jelenleg két bérlői tárgyalásunk húzódik lassan egy éve, rajtunk kívülálló okok miatt, tehát csak akkor tudunk majd róla sikerként beszámolni, ha aláírtuk a szerződést. Arra is akad példa, hogy egy cég, bár aláírta a szerződést, két napra rá meggondolta magát és mégsem jött. Továbbá számtalan esetben érdeklődik valaki, tárgyalunk, tervezünk, azután eltűnik, de hónapokkal később ismét előkerül, és akkor szerződést kötünk. Végül pedig létezik olyan is, hogy valaki betoppan, elmondja, mit keres, megmutatjuk neki, hogy mi a kínálatunk, választ, és kevesebb, mint egy óra leforgása alatt már aláírt szerződés van a kezünk

ben, az ügyfél pedig még aznap befizeti az óvadékot és költözik.

Ez utóbbi gondolom azért a kisebb cégekre igaz, ugye?

Persze, hiszen ehhez az kell, hogy legyen készen olyan iroda, amit már nem kell át-alakítani, és erre kisebb méretnél van mód. Most például így kelt el egy kész irodánk, ezért már megnéztük, hogy hol van még újabb üres helyünk, ahova megrendeltük az átalakítási munkákat, nem várunk arra, amíg előbb elkel, azonnal beköltözhetővé készítjük elő.

Visszatérve a bérlők szerzéséhez: milyenek a tapasztalataik az ügy-nökségekkel?

Őszintén? Egy közelmúltbeli tapasztalataink, hogy egy bérlőnk először ügynökhöz fordult, aki megígérte neki, hogy visszahívja és ezt „elfelejtette”, ezért közvetlenül kerestett fel bennünket. Ez esetben jól jártunk, hiszen nem kellett senkinek jutalékot fizetnünk, de ki tudja, hány érdeklődő tűnik el azért, mert az ügynök nem elég aktív. Ebből is okulva azon gondolkodunk,

hogy a helyi vagy akár távolabbi kisebb ügynökségeket milyen módon érjük el, hogyan tegyük őket érdekelttéllebb abban, hogy a kisebb irodát igénylő cégeket is bátran „ránk szabadítsák”, hiszen kapnak jutalékot akkor is, ha csak közvetítenek, de ők maguk nem jönnek ide ki, nem kísérik el a bérlőt.

Korábban már írtunk arról, hogy szükség van új parkolókra. Lesznek?

Igen, a C tömb belső udvarában fog épülni, ehhez is megrendeltük már a kivitelezést.

Tehát bevált, hogy néhány éve nyitottak a kisebb cégek felé?

Egyértelműen. Ahhoz képest, ami a kezdetekben volt jellemző, hogy a több ezer négyzetméteres bérlőink nemcsak egy egész épületet, de tömböket is elfoglaltak, ma már rengeteg kisebb cég osztozik egy-egy szinten. Persze az ő igényeiket kielégíteni több munka az üzemeltető számára, de egyrészt érdekes látni, ahogy fejlődnek és akár növekednek, másrészt, ha egy kisebb bérlő elköltözik, az anyagilag nem annyira megrázó számunkra, mint amikor

egy nagyvállalatnak kell csomagolnia, például azért, mert változik a tulajdonosa. Ez valós eset, ám a jó hír, hogy éppen most sikerült megtöltenünk kisebb bérlőkkel egy olyan szintet, ami egy tőlünk független döntés miatt, hirtelen kiürült. Összefoglalva a fentieket: az okát még elemezni kell, de nagy öröm számunkra, hogy

a bérlők csak jönnek, egyre jönnek, alig győzzük a szerződéseket aláírni.

Az új bérlőkről itt olvashatnak:

www.budaorsinaplo.hu

Gazdaság rovat és a Terranews valamennyi, teljes száma elérhető a **www.terrapark.hu**

MEGÉLÉNKÜLT A BÉRLŐI ÉRDEKLŐDÉS

Az elmúlt időszak új bérleményei:

D3-as épület

- Nova-Invest Kft, bruttó 72 m²
- Laurus Impex Kft, bruttó 38 m²
- Olive Mérnöki Szolgáltató Kft, bruttó 77 m²

D2-es épület

- Archi Plan Kft, bruttó 54 m²
- Space and More Kft, bruttó 96 m²

D12-es épület

- B & Blue Invest Kft, bruttó 24 m²
- Kanizsa Sprint Kft, bruttó 20 m²

Bővülések:

D3-as épület

- Goodmills Magyarország Kft, plusz bruttó 55 m²

C tömb

- S&T Consulting Hungary Kft, plusz bruttó 106 m²
- Flaga Gáz Magyarország Kft, plusz bruttó 103 m²

D2-es épület

- Laboratoire Bioderma Hungary Kft, bruttó 193 m²

TALÁLKOZTAK MÁR SAJÁT JÁTÉKOS, SPONTÁN, KREATÍV ÉNJÜKKEL?

PLAYBACK-SZÍNHÁZ

A Fabulatórium Playback Színház, dr. Jakab Julianna vezetésével kéthetente hétköznap és kéthavonta szombaton a Terraparkban tartja próbáit. De mit is csinálnak ilyenkor? Cikkünkéből kiderül.

A playback-színházban a játék egy aznap estére közösséget vállaló embercsoport együttes alkotása. Improvizációra épülő, spontán, rögtönzött színház, ahol a közönség tagjai mondhatják el a történeteiket, majd a társulat tagjai „viszajátsszák” azt a színpadon. A nézők egy játékmesterrel, néhány színésszel és egy muzsikussal találkozhatnak. Az elmeséltek bármiről szólhatnak, egy egyszerű hétköznapi eseménytől a legszemélyesebb élményekig, és egyik történet szüli a másikat, így alakul ki az egyszeri és megismételhetetlen előadás.



A Fabulatórium tagjai: Dr. Jakab Julianna, dr. Kocher Irén, Burján Attila, Deák András, Geréb János, Szilágyi Éva, Nitschmann Corinna, Lukáts Katalin, Lehel Zoltán

A műfaj megteremtője Jonathan Fox, amerikai színházi szakember és pszichodramatista, aki a hetvenes évek közepén dolgozta ki ötletét. A hagyományos színházhoz képest fontos eltérés még, hogy nincs függöny, és a színészek az előadás elejétől a végéig mindannyian a színpadon tartózkodnak. Bár a zene és a fények játéka része lehet az előadásnak, a hatás, amellyel itt az alkotás megszületik, elsősorban a test eszközeire támaszkodik, mozgás, mimika, hangok, a beszéd elemei, az improvizáció. A színpad és a nézőtér közötti határ feloldható, a nézők székekéből felállva kimennek a színpadra, hogy elfoglalják a mesélő székét arra az időre, amíg a történetüket megosztják.

De miért írunk erről a Terranews-ban? Mert a Fabulatórium Playback Színház, dr. Jakab Julianna vezetésével kéthetente hétköznap és kéthavonta szombaton is itt tartja a próbáit, a Terraparkban. Ez a társulat 2013 tavaszán alakult Budapesten, de nem a nulláról indulva, mert tagjaik többsége korábban más, nagyobb társulatokban már szerepelt. Dr. Jakab Julianna például a több mint húsz éves Pécsi Playback Színház

egyik alapítója. Itt a főváros mellett az előadásai jellemzően meghívásoknak eleget téve szerveződnek, művelődési házaktól születésnapiszerűroki.

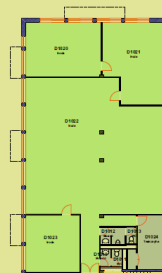
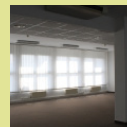
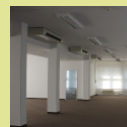
Miből áll egy próba, ha maga az előadás improvizáció? - tudakoltuk még Juliannától. „A ráhangolódást és a színészi eszközöket gyakoroljuk, különös tekintettel a mozgásra és a hangokkal való kifejezésre. A rögtönzésre felkészülés azt jelenti, hogy a társulat tagjai először önmagukra, majd egymásra figyelnek, hogy össze tudjanak kapcsolódni a játékos, spontán, kreatív énjükkel és azután az előre nem tudható élményeket együtt megjelenítsék a színpadon”.

Az is felmerült, hogy mivel a tagjaik jellemzően nem budaörsiek, nem okozott-e gondot, hogy ide járnak próbákra. Gondot nem – mondta a társulat vezetője -, de „befektetést” igen, hiszen a többségnek valóban utazással jár. „De most ez a megoldás számunkra és hálásak vagyunk a lehetőségért a Terrapark vezetőjének, hogy egy tágas helyszínt kaptunk, kiváló szolgáltatásokkal, ahol nyugodtan tudunk próbálni, beszélgetni, tanulni.”

A TERRAPARKBAN

FÖLDSZINTI IRODAHELYISÉG

KIADÓ



Könnyen megközelíthető, észrevehető helyen, ügyfélszolgálat céljára kiválóan alkalmas iroda kiadó, a Baross utca, Puskás Tivadar utca sarkán, a Baross utcára nyíló épület földszintjén.

Bruttó 285 négyzetméter, saját mosdókkal, teakonyhával.

Érdeklődni: Terrapark Kft

+3623/423-323

WWW.TERRAPARK.HU

ÁSZF – ÁRMÁNYOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK?

Az általános szerződési feltételek (ÁSZF) intézménye régóta bevált eszköz arra, hogy a vállalatok egyszerűen és hatékonyan érvényesítsék érdekeiket, kompakt módon határozzák meg kikötéseiket. Az ÁSZF-be azok a szerződési feltételek kerülnek, amelyeket az alkalmazója több szerződés megkötésének céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre határoz meg, és amelyeket a felek egyedileg nem tárgyalnak meg. Az ÁSZF használata tehát egy jogszerűen egyensúlyhiányos helyzetet hoz létre a felek között.

ÁSZF A SZERZŐDÉS RÉSZÉ – VAGY MÉGSEM?

Fontos, hogy az ÁSZF a szerződés részévé váljon. E nélkül hiába kötik ki az egyes feltételeket, azok nem lesznek a felekre nézve kötelező érvényűek. Az ÁSZF csak akkor válik a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát a szerződéskö-

tést megelőzően megismerje (pl. a vállalat honlapján elérhetővé teszi), és azt a másik fél elfogadta. Míg az első szerződéskötésnél a hallgatólagos elfogadás is működik, az ÁSZF későbbi módosítása csak részletes előzetes tájékoztatás és kifejezett (!) elfogadás után lesz érvényes.

FEKETE LISTA – SZÜRKE LISTA

Az ÁSZF-vel egy vállalat hatékonyan tud számára előnyös konstrukciókat létrehozni. Azonban nem lehet bármit korlátlanul kikötni, ügyelni kell a tisztességtelen pontok elkerülésére. A fekete lista kifejezés takarja azt a tiltólistát, ami azokat a feltételeket tartalmazza, amelyek egyáltalán nem lehetnek benne az ÁSZF-ben. Ilyen kikötés pl. amely a szerződés bármely feltételének értelmezésére a vállalatot egyoldalúan jogosítja, vagy ha kötelezik a fogyasztót kötelezettségei teljesítésére akkor is, amikor a vállalat nem teljesíti saját kötelezettségeit. Ezek a kikötések minden körülmények között tisztességtelennek számítanak, ezáltal semmisnek minősülnek.

Létezik azonban egy szürke lista is, ahova azok a feltételek tartoznak, amelyek tisztességtelennek minősülnek, de a kikötést alkalmazó félnek lehetősége van ellenbizonyítani, hogy a feltétel nem is tisztességtelen. Sikeres bizonyítás esetén így az alkalmazott feltétel nem vá-

BLANKETTÁK CSATÁJA

Érdekes kérdés, hogy mi történik akkor, ha az egyes ÁSZF-ek ütköznek egymással. Melyik vállalaté az „erősebb”? Ha az ÁSZF-ekben rögzített, kétféle szabályozás nem lényeges kérdésben tér el egymástól, akkor abban a kérdésben a törvény – Ptk. – rendelkezései érvényesülnek. Ha viszont az eltérés lényeges kérdésben van, létre sem jött a szerződés! Ez a szigorú jogkövetkezmény egy cégnek rizikó, de egyben lehetőség is, mivel a szerződő fél a szerződés bármely feltételét – utólag – lényegesnek minősítheti, így javítva tárgyalási pozícióját.

lik semmissé. Ilyen kikötésnek számít pl. amikor a fogyasztó nyilatkozatának megtételére a vállalat „indokolatlan” alaki követelményeket támaszt, vagy amely feljogosítja a vállalatot a szerződési feltételek „alapos ok nélkül” történő egyoldalú megváltoztatására.

A vállalatoknak fontos ügyelni arra, hogy külön tájékoztatásuk a másik felet az olyan általános szerződési feltételről, amely lényegesen eltér a jogszabályoktól vagy a szokásos szerződési gyakorlatról (kivéve, ha az megfelel a felek között kialakult gyakorlatnak).

KOLTAY ZSOLT / BUZÁDY CSONGOR

budlegal Buzády és Udvari Ügyvédi Iroda
Budaörs, Terrapark
www.bud-legal.hu



Ha kíváncsi a Buzády és Udvari Ügyvédi Iroda aktuális jogi híreire, iratkozzon fel a bud-legal news hírlevélre az office@bud-legal.hu e-mailcímmre küldött visszajelzés útján.

TERRA NEWS

IMPRESSZUM

A Terrapark Kft. hírlevele

2040 Budaörs,

Liget utca 3/2.

Telefon: +3623/423-323

E-mail: info@terrapark.hu

Szerkesztés, grafika:

Budaörsi Napló Bt.

E-mail: bnaplo@t-online.hu

Felelős kiadó:

A kft. ügyvezetője

ÚJ BÉRLŐNK

„NEM NAGYON VOLT MIN GONDOLKOZNUNK”

„Többek között azért választottuk a Terraparkot, mert egy rendkívül kellemes környezetben található az irodaház, ami a Vodafone számára, számunkra és természetesen ügyfeleink számára is nagyon fontos” – osztotta meg velünk Rozs Enikő, a Vodafone Telekommunikációs Partnere. – „Döntésünket nagymértékben befolyásolta a fogadtatás. Bejelentés nélkül érteztünk, de készségesek voltak, és azonnal olyan irodát mutattak, amely teljes egészében megfelelt az elvárásainknak, illetve ami nem mellékes, végig segítőkészek és kedvesek voltak, így nem nagyon volt min gondolkoznunk, hiszen azonnal láttuk, hogy gördülékeny lesz az együttműködés.”

A két fős vállalkozás egy 18 négyzetméteres területet bérel szeptembertől, mert egyelőre nincs szükségük nagyobb irodára, de Rozs Enikő hangsúlyozza, hogy hamarosan bővülni szeretnének, ezért remélhetőleg kis időn belül «kénytelenek» lesznek nagyobb területre költözni.

Cégük Vodafone viszonteladóként tevékenykedik, kizárólag mozgó üzletkötőkkel. A Vodafone termékeit és szolgáltatásait értékesítik. „Én is és kollégám is több mint 5 éve foglalkozunk mobilkommunikációval, és természetesen örömmel állunk azt irodapark többi lakójának a rendelkezésére”.

(Új bérlőnket folyamatosan keressük, hogy ugyanígy bemutatkozhasanak a Terrapark többi lakójának. A megjelenés ingyenes, aki szeretne élni a lehetőséggel, ide írjon:

szilagie@terrapark.hu – a szerk.)

A LÁTÁSSÉRÜLTEK SZERVEZÉSÉBEN - MEGHÍVÓ

JÓTÉKONYSÁGI OMEGA KONCERT

Október 15-én Omega koncert lesz a budaörsi sportszarnokban, amit a Budakörnyéki Látássérültek Közhasznú Egyesülete (Buláke) szervez és a bevétel egy része az ő gyarapodásukat segíti. Aki Omega rajongó, biztosan legyen ott; aki meg nem annyira, az váltson jegyet azért, hogy a látássérültek megvásárolhassák az irodájukat, amelyben évek óta dolgoznak.

Melyik a fontosabb? Hogy október 15-én Omega koncert lesz a budaörsi sportszarnokban, vagy az, hogy ezt a Budakörnyéki Látássérültek Közhasznú Egyesülete (Buláke) szervezi és a bevétel egy része az ő gyarapodásukat segíti? A cél, amit kítűztek, igen konkrét: az egyesület szeretné megvásárolni a Patkó utca 7. szám alatti helyiséget, ahol évek óta



működnek, és amit a tulajdonosa el kíván adni. Itt jelenleg már 26 megváltozott munkaképességű és 4 látósegítő dolgozik; és gyakran megfordulnak a tagjaik és a gyógymasszázsra érkező vendégeik. Ráadásul éppen egy éve újítottak fel.

A Buláke ide hozta már Budaörsre a Budapest Bár Zenekart, Zoránt és a Republicot. Anyagiilag a legsikeresebb kétségtelenül a Zorán koncert volt az egyesület számára, a Budapest Bár esetében azonban a költségei (mert bármennyire is jótékonyági eseményről van szó, egy ilyen nagyszabású rendezvénynek vannak költségei, még akkor is, ha a zenészek

semmit vagy a szokásosnál kisebb honoráriumot kérnek, a technikai felszerelés díját meg kell fizetni) éppen csak megtérültek. Nyikes Fatime, az egyesület elnöke szerint azonban nem ez a lényeg, hanem hogy olyan neves művészeket sikerül évről-évre megnyerniük, mint a felsoroltak. Volt, akit ismeretlenül kerestek meg, volt, akit ismerős közvetítésével. Természetesen sok más együttesnél is próbálkoztak, és nem mindenki fogadta az ajánlatukat, kérésüket pozitívan.

Az Omega azonban igen, így október 15-ig (leginkább 14-ig, tehát előlévételben) szeretnének minden jegyet eladni, hogy legyen teltház az ezeröttszáz fő befogadására képes budaörsi sportszarnokban. „Legyen támogatónk és dúdoljunk együtt októberben a Gyöngyhajú lány vagy a Trombitás Frédi jól ismert dallamait!” – olvasható az egyesület Facebook oldalán.

Aki Omega rajongó, biztosan legyen ott; aki meg nem annyira, az váltson jegyet a látássérültek segítése érdekében! «Mindenképpen érdemes eljönni, mert egy komoly és nemes cél megvalósulása érde-

A plakát egy sötét háttérrel rendelkező, fehér és sárga színeket használó grafika. A központi elem a nagy, fehér Omega (Ω) jel. Alatta a 'OMEGA KONCERT' felirat olvasható, majd a 'BUDAÖRS VÁROSI SPORTCSARNOK' és a dátum '2016.10.15. | 19.00'. A plakát alján kisebb betűkben szerepelnek a szervezők nevei és a jegyárak. A plakátot a Budaörsi Városi Sportszarnok és a Budaörsi Városi Önkormányzat logói is díszítik.

kében lépnek fel nálunk, nem kérnek érte honoráriumot, és mégiscsak zenetörténeti ikonokról van szó!» – hangsúlyozta lapunknak Nyikes Fatime.

Bővebben: www.bulake.hu

Koncert helyszíne:

Budaörs Városi Sportszarnok

Jegyár előlévételben (többek között a

Patkó u. 7. alatti irodában): 3990 Ft

A koncert napján: 4500 Ft

Támogató jegy: 10 000 Ft

KONFERENCIA-TERMÜNK

– maximum 50 fő befogadására alkalmas, a hozzá tartozó kistárgyaló pedig 10-12 főre.



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

Árak: Kistárgyaló 5 000 Ft+áfa/óra vagy 15.000 Ft+áfa/nap.

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**

KIADÓ LAKÁS

Itt a Terraparkban, a Puskás Tivadar utcában kiadó egy **60nm-es 2 szobás**, amerikai konyhás, erkélyes, részben bútorozott társasházi lakás, teremgarázs parkolóval vagy a nélkülül.

ELÉRHETŐSÉG:

+36-30-409-6955