

VH/1 - 34/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11-8.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. április 22-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 6. szám alatti 34938/0/A/3 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség albérletbe adására**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek: 1. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv,

2. számú melléklet: koncepció,

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Érkezett:<br>2025 ÁPR 17. | Szám:<br>02/116-10/2025. |
| Működési terület:         | Ügyintéző:<br>PN         |
|                           | Előzmény:<br>CA          |

### Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, 34938/0/A/3 helyrajzi számú**, tulajdoni lapon 84 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: bérlemény).

A bérleményt magában foglaló épületben összesen 48 db albetét található, melyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény bejárata a Déri Miksa utca felől nyílik. Az utcai kirakati portál és a bejárati ajtó szerkezete korszerű műanyag, thermoplan üvegbetéttel. A padló PVC-vel burkolt jó állapotú. A fal és a mennyezet tiszta, karbantartott. A 3-as albetétből egy ajtón át átjárási lehetőség van az iroda magántulajdonban lévő albetétbe. A bérlemény karbantartott, jó állapotú.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 384/2022. (VIII.31.) számú határozatában döntött a bérlemény pályázat útján történő bérbeadásáról a **Loffice Ingatlanfejlesztő és Tanácsadó Kft.** (székhelye: 1085 Budapest, Salétrom utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-705006, adószáma: 12820537-2-42) részére határozatlan időre, **közösségi iroda** tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2022. október 3. napján került aláírásra. A bérleti díj jelenlegi összege 298.780,- Ft/hó + ÁFA, a (vízóra nélküli) közös költség összege 21.509,- Ft, amely - ÁFA-val növelten – a bérlő által megfizetésre kerül. A Bérlő nevén 2025. február 28. napjáig tartozást nem tartunk nyilván.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint feletti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a bérlemény számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

| Díjővezet | Nettó havi alapdíj Ft/m <sup>2</sup> | Fekvés | Fekvés szorzó | Méret | Méret kategória | Méret kategória szorzó | Műszaki állapot | Műszaki állapot | Műszaki állapot szorzó | Nettó havi bérleti díj / Ft |
|-----------|--------------------------------------|--------|---------------|-------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------------------|
| 2         | 2.000,-                              | UCH    | 1,2           | 84,36 | Nagy            | 0,9                    | 4               | jó              | 1,2                    | 219.336,-                   |

A **Loffice Ingatlanfejlesztő és Tanácsadó Kft.** (székhelye: 1085 Budapest, Salétrom utca 4., cégjegyzékszám: 01 09 705006, adószáma: 12820537-2-42; képviseli: Klementz Kata) bérlő és a **Poszterfotó Számítástechnikai Szolgáltató Kft.** (székhelye: 1145 Budapest, Amerikai út 56.; cégjegyzékszám: 01 09 173181; adószáma: 10955121-2-42; képviseli: Papadhopulli Alexandra) képviselője közös kérelmet nyújtott be, amelyben a bérleményre vonatkozóan az együttműködéshez és ezáltal a befogadáshoz kérték a tulajdonos hozzájárulását a fenti helyiségre **közösségi iroda, 'kulturális'** tevékenység céljára.

Kérték továbbá a bérleti szerződés módosításával egyidejűleg az időtartamot határozatlanról határozott 5 év időtartamra módosítani, melyet a későbbiekben 5 év időtartamra szeretnének hosszabbítani és annak lejárták megelőzően szeretnék, ha ismét határozatlan idejűvé – 60 napos felmondási idővel – válhatna.

1 ERKEZETT

2025 ÁPR 17. 11:16.

*[Handwritten signature]*



A kérelmük indokaként megjelölték, hogy a Loffice volt az első az országban, aki coworking teret létesített és üzemeltetett és mindig időben reagált és igazodott a piacon aktuálisan felmerülő igényekhez - azonban az elmúlt időszakban - elsősorban a home office elterjedésével - megváltozott a szolgáltatási igény és ezzel együtt a közösségi iroda jellege is.

A Loffice választása ezen célok érdekében a Pigmenta csapatára és ezzel a Poszterfotó Kft-re esett, mely cégnek a művészeti és sokszínű kulturális tevékenységére támaszkodva és vele együttműködve a „LOFFICE DÉRI” a jövőben egy multifunkciós 'kultúrtérként' működne, amely teljes mértékben megfelel egy közösségi irodával szembeni követelménynek. A Poszterfotó Kft. a bérleményt a mellette lévő Loffice tulajdonú 146 m<sup>2</sup> területű helyiségcsoporttal együtt kívánja üzemeltetni.

A bérleti szerződést érintő esetleges együttműködés (bérletársi jogviszony létesítés, albérletbe adás, befogadás) feltételeiről a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai a kérelmezőket tájékoztatták és kéri továbbá, hogy a JGK Zrt. tájékoztatásában szereplő információk ellenére a bérleti díj ne növekedjen.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § alapján:

*(6) A befogadás célja a helyiség vagy a helyiség egy meghatározott része használatának a bérbeadó által történő biztosítása állandó gazdasági tevékenység folytatása céljából.*

*(7) A hozzájárulás feltétele a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítása, mely szerint a bérleti díj mértéke 25 %-kal emelkedik.*

*(8) A bérlet a befogadottnak ingyenesen is biztosíthatja a helyiség használatát, de a (7) bekezdésben foglaltakat ebben az esetben is alkalmazni kell.*

**Javaslom**, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Loffice Ingatlanfejlesztő és Tanácsadó Kft.** (székhelye: 1085 Budapest, Salétrom utca 4., cégjegyzékszám: 01 09 705006, adószáma: 12820537-2-42; képviseli: Klementz Kata) bérlet által bérelt **Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, 34938/0/A/3** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 84 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a **Poszterfotó Számítástechnikai Szolgáltató Kft.** (székhelye: 1145 Budapest, Amerikai út 56.; cégjegyzékszám: 01 09 173181; adószáma: 10955121-2-42; képviseli: Papadhopulli Alexandra) befogadásához **közösségi iroda, 'kultúrtér'** tevékenység céljára, - a Rendelet szerinti 25 %-al emelt összegben -, azaz **373.475,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, **határozott 5 év** időtartamra, opció biztosításával.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A jelen előterjesztés tárgyát képező helyiségre vonatkozó befogadásra irányuló kérelem jóváhagyása esetén az Önkormányzat többletbevételhez jut.

## **III. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján a tárgyi ügyben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 22. § (1) alapján a befogadáshoz és az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy vagy az albérlet a helyiséget cserelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlet részére készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

22. § (2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlet vehető figyelembe.



22. § (3) A hozzájárulás feltételeként ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, az albérlő és a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki az Ltv. alapján a bérleti jogviszony folytatására jogosult.

(6) A befogadás célja a helyiség vagy a helyiség egy meghatározott része használatának a bérbeadó által történő biztosítása állandó gazdasági tevékenység folytatása céljából.

(7) A hozzájárulás feltétele a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítása, mely szerint a bérleti díj mértéke 25 %-kal emelkedik.

(8) A bérlő a befogadottnak ingyenesen is biztosíthatja a helyiség használatát, de a (7) bekezdésben foglaltakat ebben az esetben is alkalmazni kell.

A Rendelet 28. § (1) bekezdése alapján a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyonkezelővel, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 12. § alapján a határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő részére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság opciót biztosíthat. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltételek szerint megköti, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján, ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános, az Mötv. 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

#### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**

#### **... /2025. (IV.22.) számú határozata**

#### **a Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 6. szám alatti 34938/0/A/3 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség albérletbe adásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Loffice Ingatlanfejlesztő és Tanácsadó Kft.** (székhelye: 1085 Budapest, Salétrom utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-705006, adószáma: 12820537-2-42; képviseli: Klementz Kata) bérlő által bérelt **Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, 34938/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 84 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a Poszterfotó Számítástechnikai Szolgáltató Kft.** (székhelye: 1145 Budapest, Amerikai út 56.; cégjegyzékszám: 01 09 173181; adószáma: 10955121-2-42; képviseli: Papadhopulli Alexandra) bérlő általi befogadásához, **közösségi iroda, 'kultúrtér'** tevékenység céljára, - a Rendelet szerinti 25



%-kal emelt összegben -, azaz **373.475,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és kölönsszolgáltatási díjak összegben, **határozott 5 év** időtartamra, opció biztosításával, a vízóra felszerelésének és hitelesítésének valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (azaz 1.422.940,- Ft) összegre történő óvadékfeltöltés és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat elkészítésének kötelezettsége mellett.

Amennyiben élnek az opciós joggal, úgy a bérleti szerződés a hosszabbítás lejárátát megelőzően határozatlan idejűvé – 60 napos felmondási idő kikötésével – módosul.

Amennyiben a bérleti szerződés módosítására a jelen határozatban foglaltak szerint nem kerül sor, úgy az eredeti bérleti szerződés rendelkezései maradnak érvényben.

2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. április 22.; 2. pont esetében: 2025. május 31.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. április 16.

**Sátly Balázs**  
alpolgármester *SL*

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ *NA*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL *iroda*

JOGI KONTROLL: *JK*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Dr. Bojsza Krisztina*  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:

*Dr. Töröcsik Edit Julianna*  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA *S.K.*  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Helyszín (ingatlan címe): | Déri M. u. 6 Fsz. OKT |
| Helyrajzi szám:           | 34938/A/3             |
| Bérlemény típusa:         | Helyiség              |
| Az ingatlanhasználó neve: | Loffice Kft.          |
| Dátum:                    | 2025.03.11            |
| Az ellenőrzés oka:        | bérlemény ellenőrzés  |

**Általános megjegyzések:** Helyiséggazdálkodási iroda kérésére végzett bérlemény ellenőrzés.

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Lakás / helyiség mérete (nm):      | 84.36             |
| Szerződés szerinti komfortfokozat: | Nem besorolható   |
| Ellenőrzött komfortfokozat:        | nem besorolt      |
| Egész szobák száma (összesen):     | Nincs egész szoba |
| Félszobák száma (összesen):        | Nincs félszoba    |
| Fűtés módja:                       | házközponti       |
| Bérlemény műszaki állapota:        | jó                |
| Funkció:                           | -                 |
| Elhelyezkedés:                     | UCH               |



## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérló az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

### A bérleményben található helyiségek

| Megnevezés  | Darabszám | Alapterület (nm) | Belmagasság (m) |
|-------------|-----------|------------------|-----------------|
| Előadóterem | 1         |                  |                 |
| Raktár      | 1         |                  |                 |
| Wc          | 2         |                  |                 |
| Mosdó       | 1         |                  |                 |

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény bejárata a Déri Miksa utca felől nyílik. Az utcai kirakati portál és a bejárati ajtó szerkezete korszerű műanyag, thermoplan üvegbetéttel. A padló PVC-vel burkolt jó állapotú. A fal és a mennyezet tiszta, karbantartott. A 3-as albetétből egy ajtón át átjárási lehetőség van az iroda magántulajdonban lévő albetétbe. A bérlemény karbantartott, jó állapotú.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 2 db radiátor, 2 db komplett wc, 1 db mosogatótálca csapteleppel, 1 db Hajdu villanybojler, 2 db mosdó csapteleppel, 2 db Daikin inverteres klíma.

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

**A lakás / helyiség tisztasága:** kifogástalan

**Rendszeres takarítás történik:** Igen

**A szemét eltávolítása megtörténik:** Igen

**Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:** Igen

**A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:** Nem

**A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:** Nem

**Nem történt komfortosítás**

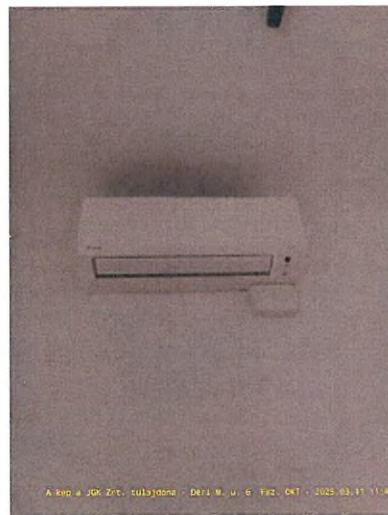
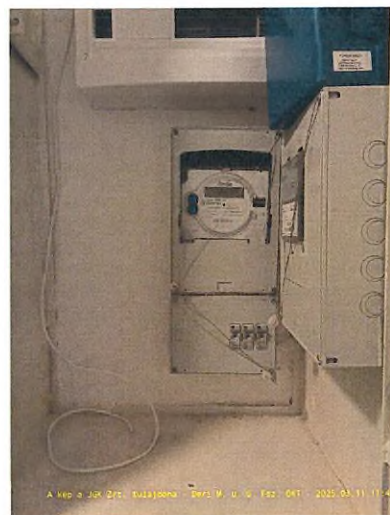
**Nem történt egyéb átalakítás**

**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek**

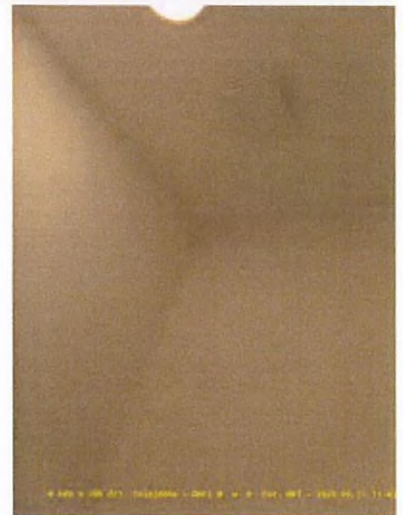
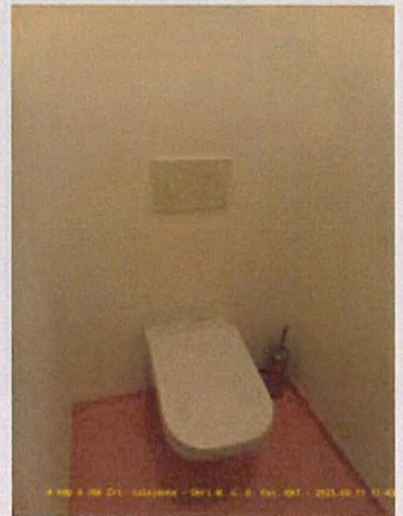


## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



*Handwritten signature*







1 mile 10.



## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

| TÍPUS                               | GYÁRI SZÁM        | ÓRAÁLLÁS           | FOTÓ                                                                                 |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| VILLANYÓRA                          | 9901924243        | 34281              |   |
| GÁZÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra) | 1300865767        | Nem megállapítható | Nincs kép                                                                            |
| VÍZÓRA                              | 8ZRI0017638518 61 |                    |  |
| HŐMENNYISÉGMÉRŐ                     | Nincs             |                    |                                                                                      |

**A vízórával (8ZRI0017638518) kapcsolatos megjegyzések:** Raktárban található.

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Az ellenőrzés alkalmával jelen volt és a jegyzőkönyvet aláírta Esterházy Anna  
Ügyvezető. Fotózáshoz hozzájárult. Karbantartási kötelezettségét teljesíti. A bérleményt edukációs  
rendezvényekre és közösségi irodaként használják.

Az ingatlanhasználó adatai:

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Név:             | Loffice Kft.              |
| Értesítési címe: | Budapest Salétrom utca 4. |
| E-mail címe:     | hello@looffice.hu         |
| Telefonszáma:    | 06 70 318 6356            |

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII.  
kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat,  
IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és  
hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő  
kezeléséhez és tárolásához.

---

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:

---

Komlós Krisztián Sándor

---

Mezei Szilveszter





## A POSZTERFOTÓ KFT. ÉS SZAKMAI PARTNEREINEK JAVASLATA A "LOFFICE DÉRI" HASZNOSÍTÁSÁRA

Jelen dokumentumhoz tartozik egy további, a résztvevők kompetenciáját és referenciát bemutató függelék, melyre a szövegben Referenciák néven hivatkozunk.

### CÉLOK ÉS TEVÉKENYSÉGEK

Célunk egy olyan, a kerület kulturális vérkeringésébe szervesen illeszkedő közösségi tér kialakítása, mely mind koncepciójában, mind működésében reflektál a környezetének sokrétű funkcionális, társadalmi és kulturális dinamikájára, erőterére. Ahogy a Rákóczi tér és környéke egyszerre a kerület gravitációs pontja, és a különböző irányokba való továbbhaladás tranzittere, úgy kívánunk mi is egyszerre stabil középpontként, és hosszútávú útravalót kínáló és a fizikai és szellemi környezetével együttműködő komplex kulturális entitásként jelen lenni a kerület szívében.

Központunk multifunkciós kultúrtérként funkcionál, mely a nap és a hét különböző szakaszaiban különböző élményt kínál. A belépő látogató közvetlenül szembesül a művészet, a design és a tér által hordozott értékekkel. Folyamatosan elérhető szolgáltatásként foglalkozunk az alkotói és befogadói folyamat minden állomásával, bárki számára hozzáférhető módon: kulturális és művészeti kiadványok gondozásával és terjesztésével, technikai tanácsadással, workshopok és kerületi alkotótúrák szervezésével, illetve a kép fizikai formába öntésével is: hiánypótló szakértelem és eszközpark áll rendelkezésünkre az analóg fényképek készítéséhez és előhívásához, de akár a kiállítható színvonalú műnyomtatáshoz is, hiszen a Pigmenta Art Lab az ország vezető művészeti nyomatkészítő műhelye. Megemlíjtük még, hogy a tevékenységi körünk így kiterjed bármilyen műtárgy-előállítás, képi hagyaték feldolgozásával és restaurációjával kapcsolatos igényre is.

A központ működésének motorjául, figyelembe véve a helyi adottságokat, dinamikákat és a vázolt célokat, a progresszív lendületű "edit" formáció tagjai és elképzelései szolgálnak. A kollektíva számára kiindulópontul szolgáló tárgykultúra, design thinking mellett sokéves publikációs, átfogó kulturális menedzsment és projektinkubáció terén szerzett tapasztalatukat is kamatoztatják majd a hely sikeréért.

Tervezett tevékenységünk így nem merül ki a kép- és tárgyalakítás kulturális holdudvarában, hanem azon keresztül kaput nyitunk egy kreatív kerületi koncepció irányába, és átfogjuk a kulturális értékközvetítés szinte teljes spektrumát. Több ponton szervesen kapcsolódunk a kerület kulturális, művészeti vérkeringésébe, szoros kapcsolatban állva számos elismert aktorral. Csizik Balázs, elismert képzőművészként, az Urbanum alapítójaként és a BME oktatójaként részt vesz a központunk kialakításában, építve az általa szervezett nagysikerű egyetemközi szabad kurzus, a BBB2030 (Bartók Béla Boulevard 2030) tapasztalataira — mely műhelymunka tulajdonképpen remek kezdeti értékmérője volt annak, milyen sikeres és megtermékenyítő tud lenni az urbanisztikai és a vizuális megközelítések találkozása. Ráadásul nem csak a civil kultúra, hanem az akadémia világából is jelentős partner jelezte együttműködési szándékát: a BME Szociológia Tanszéke (ld. Referenciák) is részt vállalna a tartalomkialakításban, elsősorban hallgatói projekteken, bevonáson keresztül, ami remekül komplementálja a többi szereplő kompetenciáit és lehetőségeit.



A művészeti és kultúrtörténeti aspektusok koordinálását, azok integrálását Kulcsár Géza író, városkutató, az Urbanum alapítója vállalja magára. Kiállításaink koncepcióját, eszmeiségét, és persze a megjelenített anyagát kiadványok, könyvek formájában is rendelkezésre bocsátjuk, illetve, kultúrmisszióink újabb fontos szeleteként, foglalkozunk egyéb releváns, fontosnak ítélt kiadványok terjesztésével, a közönséggel való megismertetésével is.

Rendezvénytérként pedig gondot fordítunk arra, hogy a fentebb vázolt értékek, a kultúrához és a képzőművészethez kapcsolódó elméleti és gyakorlati tudás, a kiállításaink tárgyát képező művészeti és kulturális vagyon folyamatosan közösségformáló erőként is fókuszban legyen: kerekasztal-beszélgetések, elméleti és gyakorlati workshopok, könyvbemutatók színezik a központ mindennapjait.

Koncepcióink a fentebb leírt kultúraközvetítés, a mindenkitől szó szerint karnyújtásnyira elhelyezett alkotási lehetőség, és az imént vázolt művészeti bekötések és tapasztalat metszetében nyeri el egyik csúcspontját. Nem csak passzív szolgáltatóként, hanem aktív, úgynevezett inkubációs lehetőséget kínáló szereplőként szeretnénk részt venni a kerület kulturális életében. Egy inkubációs műhelyben a projektek ötletgazdáinak lehetősége nyílik az ilyen esetekben esszenciális networking-re, azaz a más, releváns szereplőkkel való célzott ismerkedésre, illetve a képességeinek szakértők által irányított kibontásában, az ötlet, vagy kezdeti fázisban lévő projekt orientációjában és menedzselésében.

Mi ezt a folyamatot, alapozva a rendelkezésre álló széleskörű kompetenciára és komoly szakértői gárdára, mind fotográfiai, mind más alkotóművészeti, mind pedig tágabb értelemben bármilyen innovációs tevékenység esetén kapcsolati tőkével, tanácsadással, szakértők bevonásával tudjuk támogatni; a folyamat része a gyakorlati és elméleti konzultáció, a kommunikációs coaching, a mentoráció és networking, mind később akár kiállítások szervezése vagy más szervezetekhez történő kajaánlás, sőt, adott esetben a készülő kiadványainkban való megjelentetés.

A területeken, diszciplínákon, megközelítéseken átívelő műhelymunka kiváló lehetőséget kínál, hogy előtérbe helyezzük, a kerület kulturális életében is exponáljuk a jelen és a jövő egyik legfontosabb, legemblematiszabb eszmei és gyakorlati trendjét: számunkra, mint az a fentiekből kitűnik, az alkotás nem válik le annak technológiai alapjairól, sőt, azzal szimbiózisban létezik. Az általunk képviselt interdiszciplináris, projektalapú szemlélet elősegíti a művészet és a technológia minél szorosabb összefonódását, a mára korszerűtlenné vált distinkciók megszüntetését — mely folyamatban a fotográfia, mint technikai beágyazottságú kreatív, kultúrateremtő erő, újra csak ideális belépési pontul szolgálhat.

## TEVÉKENYSÉGÜNK INNOVATÍV KARAKTERE

A tér kiállítási koncepciójának sokszínűsége, az urbanisztikától és mobilitástól a képzőművészetig ívelő karaktere reagál a korszellem legújabb impulzusaira, és eddig nem látott mértékben, konstruktív módon növeli az átjárást a tisztán művészeti, illetve a tisztán történeti-dokumentarista megközelítés között.

Hasonlóan hiánypótló és innovatív az inkubációs koncepciónk diszciplínákon túlmutató jellege: nem csak párhuzamosan, hanem a szinergiákat folyamatosan keresve biztosítunk mentorálást, legyen az ötlet elsődlegesen, művészi-esztétikai, urbanisztikai vagy akár üzleti hasznosulású. Ezen tevékenység mentén karakteresen képviselni tudjuk a jelen és a jövő egyik legfontosabb szinergiáját, a művészet és a technológia vitathatatlan összefonódásának, egymásra hatásának megjelenítését, tematizálását, sőt, elmélyítését.

*Handwritten signature: 114. and a stylized signature.*



## A MŰKÖDÉS VÁZLATOS TERVE

A következőkben még egyszer röviden összefoglaljuk, helyenként pontosítjuk a központ elképzelt működését, mely a fentiek értelmében egyszerre foglal magában kereskedelmi tevékenységet, konzultációs szolgáltatást és kulturális értékközvetítést (kiállítások, rendezvények).

Rendezvényeink, kiállításaink az állandó jelenlét és folyamatos értékteremtés jegyében, egymást szorosán követve és egymáshoz kapcsolódva valósulnak meg. Havonta 1-2 rendezvény biztosan megrendezésre kerül, melyek közt lehetnek kerekasztalok, gyakorlati workshopok és kiállítás- vagy könyvbemutatók egyaránt.

Konzultációs központként és inkubációs térként a helyszínen folyamatos elérhetőséget biztosítunk, és igyekszünk, hogy szakértőink időről-időre közvetlenül megszólíthatóak, mindenki számára elérhetőek legyenek (közvetlen kapcsolatteremtéssel, illetve bizonyos tevékenységi körökre dedikált heti időszavakkal). Az inkubációs fázisba érő megkeresések esetén is a téren belül biztosítjuk a folytonos mentorálás lehetőségét, sőt, amennyiben a projektek megkívánják, a nyilvános rendezvények jellegét, menetrendjét is a műhelymunkához igazítjuk.

### Folyamatosan elérhető kereskedelmi alapú szolgáltatásaink:

- + Műnyomtatás, képi hagyaték feldolgozása, restaurációja
- + Művészeti és projektinkubáció: képzőművészeknek és ötletgazdának teret és eszköz biztosítani a fejlődéshez, inspirációhoz. Ennek részei: gyakorlati és elméleti tanácsadás, alkotó eszközpark biztosítása, kommunikációs coaching, mentor program, kiállítás szervezés, kiajánlás, networking megosztása, művészeti konzultáció
- + Könyvek, kiadványok és nyomatok terjesztése

### A PÁLYÁZAT MÖGÖTT ÁLLÓ SZAKÉRTŐI CSAPAT

**Vo Son Nam** – a Poszterfotó Kft. tulajdonos ügyvezetője, várostervező, okosváros-tanácsadó

**Mayer Kitti** – kurátor, designteoretikus, az "edit" társalapítója

**Csizik Balázs** – képzőművész, egyetemi oktató (BME)

**Dr. Kulcsár Géza** – író, kutató

**Dr. Hamp Gábor** – képzésvezető, egyetemi docens (BME)

### PIGMENTA ART LAB

<https://pigmenta.hu/>

A Pigmenta Art Print Lab Magyarország vezető művészi nyomtató stúdiója. Több mint 30 év digitális nyomtatási tapasztalattal személyre szabott támogatást nyújtunk művészi és fotós feladatokhoz. A legmodernebb technikai háttérrel és kiépített kapcsolatrendszerrel rendelkeznek a hazai kulturális intézmények terén. A nyomtatás fakulásmentes tintákkal készül fényes és matt giclée papírokra, vászonra, plexire. A Pigmenta-ban működik az országban egyedülálló Cruse óriás szkennel, amivel a nagyméretű szkennelés során festményeket, rajzokat, térképeket és más kétdimenziós alkotásokat digitalizálnak – mely alkalmas lehet helytörténeti, kerületi érdekű dokumentumok archiválására.

15  
L. M. E.



A Pigmenta ugyanakkor több, mint egy szolgáltató, hiszen kulturális missziót is vállal. Egy hely, ahol a művészet iránt érdeklődők találkozhatnak, tapasztalatokat cserélhetnek és barátságos közegben kaphatnak további iránymutatást. Vállaljuk a képek művészeti archív minőségű falra juttatását, legyen az otthon, kávézó vagy galéria.

Jelen pályázat üzleti alapját a Pigmenta pozíciója adja, de partnereink, nívós szakmai kapcsolataink mentén szélesebbre tárhatjuk a kaput, és egy olyan térrel ajándékozhatjuk meg a kerületet és a kulturális városközpontot, ahol a hozzáférhető kreatív tevékenységen keresztül az érdeklődők beléphetnek a kultúra, az alkotás és a projektszintű gondolkodás tág világába.



*16. Képek*



Alapítók: Gollob Lilla, Mayer Kitti, Vikárius Réka, Viski Noémi

Designteoretikusokból és designmenedzserekből álló szakmai formáció, amelynek célja a magyarországi designújságírás hiányosságainak betöltése. Egy olyan platform, amely nyitott, kritikus és személyes szemléletmóddal közvetíti a különböző designprojekteket.

Az „edit” név mint angol kifejezés utal a fő tevékenységi körünkre, vagyis arra, hogy főképp szövegekkel, azok szerkesztésével foglalkozunk, másrészt pedig az Edit mint női keresztnév finoman jelzi, hogy egy női formáció áll a kezdeményezés mögött. Számunkra az edit egy kedves barát, aki őszintén, szakszerűen és érthetően mesél a design világáról – legyen szó egy új márka grafikai arculatáról vagy a nagymama szeretett porcelánjáról. Célunk, hogy segítsünk a magyarországi, a közép-kelet-európai és akár azon túli tervezőknek, hogy láthatóvá tegyék munkáikat. Emellett fontosnak tartjuk közönségünk edukálását is: arra ösztönözzük őket, hogy legyenek kíváncsiak, kritikusak és tudatosak a design bármely területén.

Mi az, amiben igazán jók vagyunk? Szövegírásban, koncepcióalkotásban és szervezésben. Évekig dolgoztunk különféle sajtóorgánumnoknál, ismerjük az online újságírás mikéntjét, s tudjuk, hogyan születik meg egy nyomtatott magazin. Rengeteg ötletünk van, de szeretünk az ügyféllel közösen is gondolkodni: kitalálni új, rendhagyó projekteket. Szeretünk körbejárni, kikutatni egy-egy témát, ötleteket gyűjteni. Ha kell, egészen mélyre ásunk, s a múzeumi archívumoktól sem riadunk vissza. Ugyanilyen elánal vetjük bele magunkat a gyakorlati megvalósításba is.



1. Múzeum



## CSIZIK BALÁZS

Képzőművész, egyetemi oktató, az URBANUM társalapítója – a Molnár Ani Galéria képviselt művésze, az Fiatalok Fotóművészeti Stúdiójának, valamint a Magyar Fotóművészek Szövetségének tagja. Kiállított Shanghai, New York, Boston, Róma, Barcelona, Brüsszel, kiállítótereiben, valamint Magyarországon többek közt, a Modemben, Kiscelli Múzeumban, Ludwig Múzeumban.

A 15 éves fennállását ünneplő Molnár Ani Galéria 2024-ben új szakmai mérföldköhöz érkezett, ugyanis am projects néven egy harmadik, önálló programmal rendelkező térrel is bővült a Bródy Sándor utcában. A friss képzőművészeti platform célja az, hogy kiemelkedő pályakezdő művészeknek biztosítson megjelenési lehetőséget. A galéria művészeként Balázs olyan fontos nemzetközi vásárokon jelenhetett meg munkáival mint az Art Brussels, a Paris Photo New York, vagy a bécsi Viennacontemporary.

A BME GTK Kommunikáció- és Médiatudomány képzésén kommunikációtechnológiát, valamint vizuális kommunikációt oktat. Főszervezője volt a BBB2030 egyetemközi esettanulmány-versenynek, mely a Bartók Béla utca és a BME közötti városrész problémakörét járta körül egy interdiszciplináris kutatási projekten keresztül. A kurzus olyan szakembereket, mentorokat mozgató meg a térrész ikonikus helyein, mint Erő Zoltán főépítész, Gauder Péter, Tihanyi Dominika, dr. Zsigmond Gábor, Düll Andrea, és komoly, sok területet átfogó tudást adott át a hallgatónak.



## KULCSÁR GÉZA

Író, kutató, kurátor. Számítástudományi PhD fokozatot a darmstadti műszaki egyetemen, középiskolai tanulmányi MA-t a CEU-n szerzett; az Urbanum Városkutatási Alapítvány alapítója, rendszeres kerekasztalok, olvasó- és vitakörök szervezője és résztvevője. Különböző területeken kutat és ír: művészet- és építészetelmélet, metafizika, teológia, rendszertervezés. Jelenlegi fő érdeklődése a városrepresentáció mint metaesztétikai probléma, a város ikonográfiájának története, különös tekintettel a kozmológiai és spirituális-religiózus inspirációkra; illetve a város és táj mint komplementer kontemplatív környezeti alakzatok fenomenológiai és ontológiai viszonyrendszere. A metaurbanizmus fogalmán keresztül az Urbanummal célja holisztikus, transzdiszciplináris városképek vizsgálata, szintetizálva az elméleti, gyakorlati-tervezési és esztétikai megközelítéseket. Rendszeresen publikál olyan művészeti, filozófiai és építészeti orgánumban, mint az Új Művészet, az Artmagazin, az Artportal, a Balkon, az Ars Naturae, az Építészfórum és az Octogon. Kurátorként és közreműködőként kiállított többek között a Holokauszt Emlékközpontban, a székesfehérvári Csók Képtárban és a Miskolci Galériában.

Jelen koncepcióban a város megértése iránti elkötelezettségét, és a művészet és a kultúra elmélete és gyakorlata közötti hidak kiépítésében szerzett tapasztalatát kamatoztatja.



18.  
L. M. E.



## BME SZOCIOLÓGIA ÉS KOMMUNIKÁCIÓ TANSZÉK

www.szoc.bme.hu

**Dr. Hamp Gábor,**  
képzésvezető, egyetemi docens [oktatas@szoc.bme.hu](mailto:oktatas@szoc.bme.hu)

A BME Szociológia és Kommunikáció Tanszéke az interdiszciplináris, korszerű kutatás elkötelezettje, mely, reagálva a jelen társadalmi dinamikájára, mind szociológiai, mind kommunikáció- és médiatudományi tevékenységében kiemelt szerepet tulajdonít a városi lét tematizálásának, a város és a városi társadalom jövőjére vonatkozó vizsgálódásnak.

Emellett, az aktuális, használható technikai tudás közvetítésének jegyében, a kommunikációtechnológia kurzus a hallgatókat hozzásegíti ahhoz, hogy a kommunikációban és médiában használt különböző eszközökben és technológiákban felhasználó jártasságot szerezzenek.

A tanszék szerepet vállalt a BBB2030 egyetemközi kurzus lebonyolításában, és a fenntartható városi fejlődés elkötelezettjeként idén nyílt, interdiszciplináris fenntarthatósági kurzust hirdet az Urbanum műhelyjel közösen.



BBB 2030

19.  
L. M. E.