Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

2.

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester, Veres Gábor képviselő	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2022. május 5.	.....sz. napirend
Tárgy: Javaslat Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadására	
A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA, ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: JOGI KONTROLL: BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	X
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság	X
Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	X
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	X
Városüzemeltetési Bizottság	X
Határozati javaslat: A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság, Költségvetési és Pénzügyi Bizottság, Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság, Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság és a Városüzemeltetési Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat legutóbb 2015-ben készített közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet, melyet a képviselő-testület a 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával fogadott el. Időszerű egy új vagyongazdálkodási terv elfogadása, melynek feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodásra vonatkozó intézkedések irányvonalát, összhangban a Gazdasági Programmal és az Integrált Területfejlesztési Stratégiával.

ÉRKEZETT
2022 ÁPR 27. 16 15

Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének tervezete 2022. február 8-án került ki az Önkormányzat honlapjára társadalmi és szakmai egyeztetés céljából. A társadalmi, szakmai egyeztetés során az alábbi eszközöket használtuk:

- 2022. február 8. és március 1. között írásbeli véleményezési lehetőséget biztosítottuk a lakosságnak, és szakmai szervezeteknek.
- 2022. február 22-én zártkörű online műhelyt tartottunk civil szervezetekkel/szerveződésekkel.
- 2022. március 1-jén tájékoztató fórumot tartottunk a lakosságnak a Kesztyűgyárban.

A szakmai és társadalmi egyeztetésről készült összefoglaló a vagyongazdálkodási terv mellékletét képezi.

A vagyongazdálkodási terv külön fejezetekben tárgyalja a forgalomképes vagyonnal, a korlátozottan forgalomképes vagyonnal és a forgalomképtelen vagyonnal kapcsolatos közép- és hosszú távú elképzeléseket. A tervben megjelenő táblázatok és a mellékletek részletes adatokat tartalmaznak az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyonról.

II. A beterjesztés indoka

A 2015. óta bekövetkezett változások miatt időszerű egy új, aktualizált vagyongazdálkodási terv elfogadása.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az előterjesztés célja, hogy a képviselő-testület elfogadja Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. A vagyongazdálkodási terv elfogadása nem igényel pénzügyi fedezetet. A szisztematikus végrehajtást minden évben tervezni kell a költségvetésben és a költségvetés módosításakor.
A vagyongazdálkodási terv központi eleme a bérház- és bérlakásfejlesztési program. Erre a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II. 24) rendeletben összesen bruttó mintegy 1,5 milliárd forint értékben került betervezésre. A korlátozottan forgalomképes vagyonelemek és forgalomképtelen vagyon fejlesztése, felújítása szintén hangsúlyos eleme a tervnek. Az intézménynek felújításait, beruházásait, valamint a köztérfejlesztéseket szintén a vagyongazdálkodási tervet szem előtt tartva terveztük a 2022. évi költségvetésben.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 15/A. § (1) – (3) bekezdése is kimondja, hogy a vagyongazdálkodás rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készíteni. A középtávú vagyongazdálkodási terv legalább három, a hosszú távú vagyongazdálkodási terv legalább öt évre készül, melyeket a képviselő-testület hagy jóvá.

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság az SZMSZ 7. melléklet 1.4.3. pontja szerint figyelemmel kíséri a költségvetési bevételek alakulását, különös tekintettel a saját bevételekre, a vagyonváltozás (vagyonnövekedés-, csökkenés) alakulását, értékeli az azt előidéző okokat.

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság az SZMSZ 7. melléklet 4.4.2. pontja szerint részt vesz lakásépítési programok megvalósítására vonatkozó javaslatok kidolgozásában és figyelemmel kíséri végrehajtásukat.

A fentiek alapján kérjük a határozati javaslat elfogadását.

Melléklet: Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve 2022-2029

Határozati javaslat
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2022. (.....) számú határozata

Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervéről

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadja Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét.

Felelős: polgármester

Határidő: a döntés napja

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály.

Budapest, 2022. április 27.

Pikó András
polgármester

Rádai Dániel
alpolgármester

Veres Gábor s. k.
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve 2022-2029

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Képviselő-testületi ülés: 2022. május 5.

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló 6
2. Önkormányzati vagyon szabályozásának jogi környezete 12
3. Forgalomképes vagyon 13
   3.1. Önkormányzati bérházak 13
      3.1.1. Önkormányzati bérházakkal kapcsolatos helyzetkép 14
      3.1.2. Az önkormányzati bérházakkal kapcsolatos jövőkép 15
      3.1.3. Épületszerkezeti felújítás nem szükséges 16
      3.1.4. Felújítandó önkormányzati bérházak 18
      3.1.5. Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak 20
      3.1.6. Egységes koncepció a Diószegi tömbre 23
      3.1.7. Közép- és hosszú távon bontandó épületek 25
   3.2. Az épületbontások, bérlőelhelyezések lebonyolítása 28
   3.3. Önkormányzati üres telkek 30
   3.4. Köztérfejlesztési lehetőségek a bontandó házak és üres telkek helyén 31
   3.5. Lakásgazdálkodás 33
      3.5.1. Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése 33
      3.5.2. 25 m2 alatti önkormányzati tulajdonú kislakások 34
      3.5.3. A lakhatással kapcsolatos díjhátralékok 36
   3.6. Helyiséggazdálkodás 38
      3.6.1. Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése 38
      3.6.2. Értékesítésre nem javasolt helyiségek 43
      3.6.3. Urbanisztikailag tematizált utcák és környékek 48
      3.6.4. A hasznosíthatatlan társasházi helyiségek bérbeadása 48
      3.6.5. Kedvezményes helyiségbérbeadás önkormányzati célokhoz kapcsolódóan 48
4. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon 50
   4.1. Óvodafelújítások 50
   4.2. Gyermekek Átmeneti Otthonának bővítése 50
   4.3. Káptalanfüredi gyermek- és utánpótlástábor fejlesztése 51
   4.4. Az Auróra utcai szakrendelő új szárnyának építése 51
5. Forgalomképtelen vagyon 53
   5.1. Köztérfejlesztések középtávon 53
      5.1.1. Déri Miksa utca átalakítása 53
      5.1.2. Práter és Tömő utcák megújítása 53
      5.1.3. Bacsó Béla utca megújítása 53

5.1.4. Szentkirályi utca fásítása 53
5.1.5. Szeszgyár köz és Szeszgyár utca megnyitása 54
5.1.6. Horváth Mihály tér átalakítása 54
5.1.7. Somogyi Béla utca megújítása 54
5.1.8. Blaha Lujza tér 55
5.1.9. Józsefvárosi közösségi kertek 55
5.1.10. Tolnai Pihenőkert 55
5.1.11. Szigony utca sétányosítása 55
5.2. Köztérfejlesztések hosszú távon 55
6. Mellékletek 58
6.1. Önkormányzati bérházak 58
6.2. Üres önkormányzati telkek 73
6.3. Korlátozottan forgalomképes vagyon 76
6.3.1. Bölcsődék 76
6.3.2. Óvodák 76
6.3.3. Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ 76
6.3.4. Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ 77
6.3.5. Polgármesteri hivatal 78
6.4. Összefoglaló a szakmai, társadalmi egyeztetésről 79

Táblázatjegyzék

1. táblázat: Bérházak száma, lakások, telekméret negyedenként 14
2. táblázat: Bérházak száma, lakások száma kategóriánként 16
3. táblázat: Épületszerkezeti felújítást nem igénylő önkormányzati bérházak megoszlása kihasználtság, műszaki állapot szerint 18
4. táblázat: Épületfelújítást igénylő önkormányzati bérházak megoszlása kihasználtság, műszaki állapot szerint 20
5. táblázat: Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak megoszlása műszaki állapot szerint 22
6. táblázat: A Diószegi tömb lakás- és telekadatai 24
7. táblázat: Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak megoszlása kihasználtság műszaki állapot szerint 24
8. táblázat: A Semmelweis projektek által érintett bérházak és üres telkek 26
9. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása a ház bontási állapota szerint 27
10. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása a ház típusa szerint 33
11. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása lakóhelyiség száma szerint, kezelés alapján bontva 33

12. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása komfortfokozat szerint 33
13. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása műszaki állapot szerint 34
14. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása kihasználtság szerint 34
15. táblázat: Önkormányzati kislakások száma és megoszlása ház típusa szerint 35
16. táblázat: Üres önkormányzati bérházban lévő kislakások száma és megoszlása műszaki állapot, komfortfokozat szerint 35
17. táblázat: Önkormányzati bérházban lévő kislakások száma és megoszlása ház bontása szerint 36
18. táblázat: Üres társasházi kislakások száma és megoszlása műszaki állapot, komfortfokozat szerint 36
19. táblázat: Önkormányzati helyiségek darabszáma 39
20. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma, megoszlása kihasználtság szerint 39
21. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása negyed szerint 40
22. táblázat: Önkormányzati üres helyiségek száma és megoszlása negyed szerint 41
23. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása helyiség típus szerint 42
24. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása helyiség típus és kihasználtság szerint 42
25. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása műszaki állapot szerint 43
26. táblázat: Helyi főutcák helyiségeinek megoszlása kihasználtság szerint 44
27. táblázat: Helyi főutcák helyiségeinek megoszlása fekvés szerint 44
28. táblázat: Helyi kiemelt jelentőségű utcák és a főutcák helyiségeinek megoszlása kihasználtság szerint 46
29. táblázat: Helyi kiemelt jelentőségű utcák és a főutcák helyiségeinek megoszlása fekvés szerint 47
30. táblázat: Köztérfejlesztési prioritási mátrix 57

Ábrajegyzék

1. ábra: Önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint 14
2. ábra: Önkormányzati bérházak megoszlása kategóriák szerint 16
3. ábra: Épületszerkezeti felújítást nem igénylő önkormányzati bérházak megoszlása 17
4. ábra: Épületfelújítást igénylő önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint 19
5. ábra: Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint 21
6. ábra: Bontandó önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint 25
7. ábra: Önkormányzati tulajdonú üres telkek megoszlása kategóriák szerint 30
8. ábra: Önkormányzati helyiségek megoszlása kihasználtság és negyedek szerint 41
10. ábra: Helyi főutcák helyiségeinek megoszlása fekvés szerint 45

Térképjegyzék

1. térkép: Önkormányzati bérházak 15
2. térkép: Épületszerkezeti felújítást nem igénylő önkormányzati bérházak 17
3. térkép: Épületfelújítást igénylő önkormányzati bérházak 19
4. térkép: Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak 20
5. térkép: Diószegi tömb önkormányzati bérházai 23
6. térkép: Bontandó önkormányzati bérházak 25
7. térkép: Önkormányzati tulajdonú üres telkek 30
8. térkép: Önkormányzati helyiségek száma negyedenként 39
9. térkép: Helyi főutcák 44
10. térkép: Helyi kiemelt jelentőségű utcák és a főutcák 46

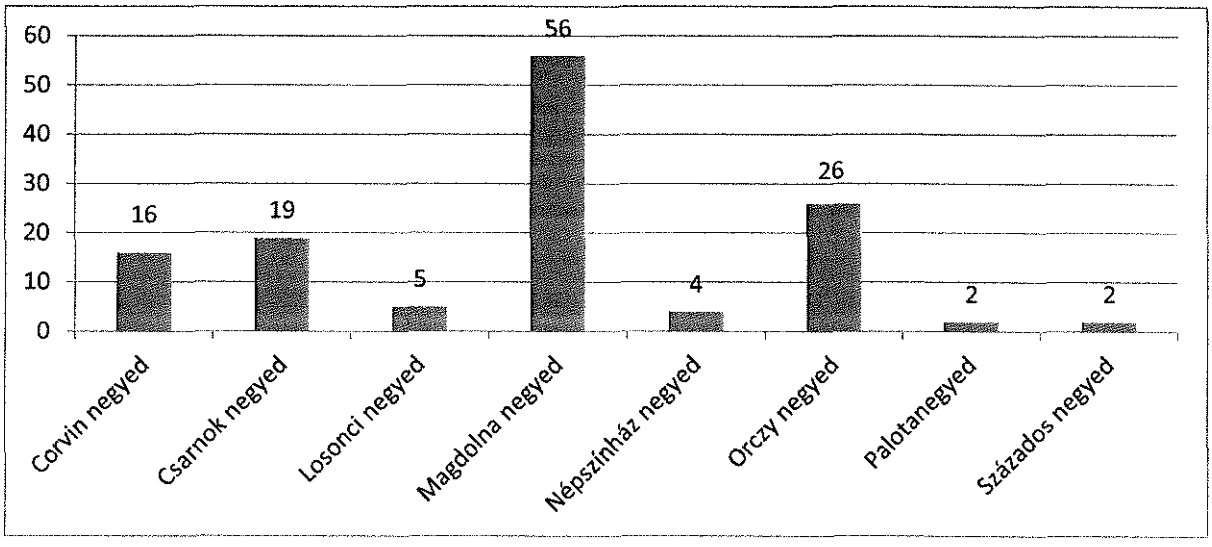
1. Vezetői összefoglaló

A Józsefvárosi Önkormányzat utoljára 2015-ben készített Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet (*továbbiakban Terv vagy vagyongazdálkodási terv*), melyet a Képviselő-testület a 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával fogadott el. Időszerű egy új vagyongazdálkodási terv elfogadása, melynek feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodásra vonatkozó intézkedések irányvonalát, összhangban a Gazdasági Programmal és az Integrált Területfejlesztési Stratégiával.

Bérházfejlesztési és Otthonmentő Program

Az önkormányzat Gazdasági Programjának megfogalmazása szerint „Józsefváros egyik legnagyobb problémája a lakhatási szegénység. Ennek következményei nem állnak meg a rossz minőségű lakásoknál, sok más társadalmi problémának is okozói: szegregátumok kialakulása, rossz egészségügyi helyzet, olyan óvodák és iskolák létrejötte, ahonnan a magasabb társadalmi státuszú szülők másik kerületbe viszi gyermekeit. Az önkormányzat alapvető törekvése **a társadalmi diverzitás fenntartása**, az egyes kerületrészek közötti szakadék csökkentése: ne legyenek olyan lakóterületek, ahol csak szegények, de olyanok se, ahol kizárólag jómódúak élnek. A kerület fejlesztését nem a szegények kiszorításával, hanem élethelyzetük javításával kell elérni. Józsefváros egysége a **sokszínűségben** rejlik. Az önkormányzat célja ennek megtartása, támogatása, fejlesztése."

A vagyongazdálkodási terv központi eleme a **bérház- és bérlakásfejlesztési program**. A Józsefvárosi Önkormányzat összesen 130 db önkormányzati tulajdonú bérházzal rendelkezik. A legtöbb önkormányzati bérház a Magdolna negyedben van, ezt követi az Orczy, a Csarnok és a Corvin negyed.



Az **önkormányzat bérház és bérlakásállománya összességében rendkívüli mértékben elhanyagolt.** Több évtizedes örökségről van szó, a helyzet javítására történt már néhány kísérlet, a két legnagyobb szabású, a Corvin-sétány program és a Magdolna negyed program egyaránt a kétezres évek első felében kezdődött. A Corvin-sétány program keretében több száz nagyon rossz állapotú, szubstandard lakást bontott le az önkormányzat, a bérlők jobb minőségű, komfortosabb, nagyobb alapterületű lakásokba költöztek. A program keretében 5 új ház is épült. A Magdolna negyed program három üteme keretében számos bérházfelújítás zajlott le, ennek köszönhető, hogy a Magdolna negyedben a legmagasabb azoknak a bérházaknak az aránya, amelyek nem igényelnek komolyabb szerkezeti beavatkozást. Az elért eredményeket nem tagadva megállapítható, hogy nem történtek szisztematikus erőfeszítések

az önkormányzati bérház- és bérlakásállomány egészének a megújítására és magas színvonalú fenntartására.

Döntő jelentőségű körülmény, hogy **Magyarországon a rendszerváltás óta nincs állami lakáspolitika, nincsenek állami bérlakásépítések,** megszűnt az akár csak kis mértékű lakhatási támogatás, és nincs központi forrásból érdemi támogatás az önkormányzati lakásállomány felújítására sem. Milyen lehetőségek vannak ilyen körülmények között?

Az előző önkormányzati vezetés a problémát alapvetően az önkormányzati bérlakásállomány privatizációjával kívánta „megoldani", ami valójában nem megoldás, csak a feladat átterhelése a lakókra. Ehhez társult, hogy a részben kilakoltatások révén, részben egyéb okból megüresedő lakások jelentős részét üresen hagyta, ezért örököltünk több, mint 800 rossz állapotú, felújítás nélkül bérbeadhatatlan üres lakást. Ezek az intézkedések megállíthatatlanul vezetnek a dzsentrifikációhoz, rengeteg nehézséget okozva közben a rossz minőségű lakásokban élőknek.

Nemzetközi tapasztalat, hogy a korszerű nagyvárosi lakáspolitikának, a lakhatási szegénység felszámolásának alapja a jól fejlett bérlakásrendszer, melyben egyaránt fontos szerep jut a magántulajdonú és az önkormányzati bérlakásoknak. Csak a lehetőségekhez képest minél nagyobb bérlakásállomány megtartása révén őrizhetjük meg a kerület sokszínűségét, akadályozhatjuk meg a szegények kiszorulását. De a sokszínűséget nem csak a dzsentrifikáció, hanem a rossz minőségű bérlakásállomány miatt kialakuló leromló, szegregált kerületrészek kialakulása is veszélyezteti. Feladatunk a megfelelő egyensúly megtalálása.

Nem a vagyongazdálkodási terv tárgya, de hozzá kell tennünk, hogy a megfelelő egyensúly megtalálásának fontos része az integrált óvodai oktatás megteremtése, vonzó programokkal lehetővé téve, hogy alacsonyabb és magasabb státuszú szülők gyerekei együtt járjanak óvodába. Hasonló elképzelések megvalósítására volna szükség a nem az önkormányzat fennhatósága alá tartozó általános iskolákban is. Részét jelentik ennek a folyamatnak a sokszínű kulturális programok, az állampolgári részvétel fejlesztése, az ügyfélbarát önkormányzat, az adósságkezelés fejlesztése és ügyfélközpontúvá tétele, minél magasabb színvonalú szociális támogatás nyújtása, a lebontott házak helyén életminőséget javító közszolgáltatások létesítése és még sok minden más.

Külső anyagi források hiányában, ha nem akarjuk, hogy épületeink tovább pusztuljanak, akkor egyetlen lehetőségként a meglévő **ingatlanállomány minőségi átalakítása kínálkozik**: a legrosszabb állapotú és városképi értéket nem jelentő épületek lebontása, a telkek értékesítése és az így nyert bevételből a többi önkormányzati épület és üres lakás felújítása.

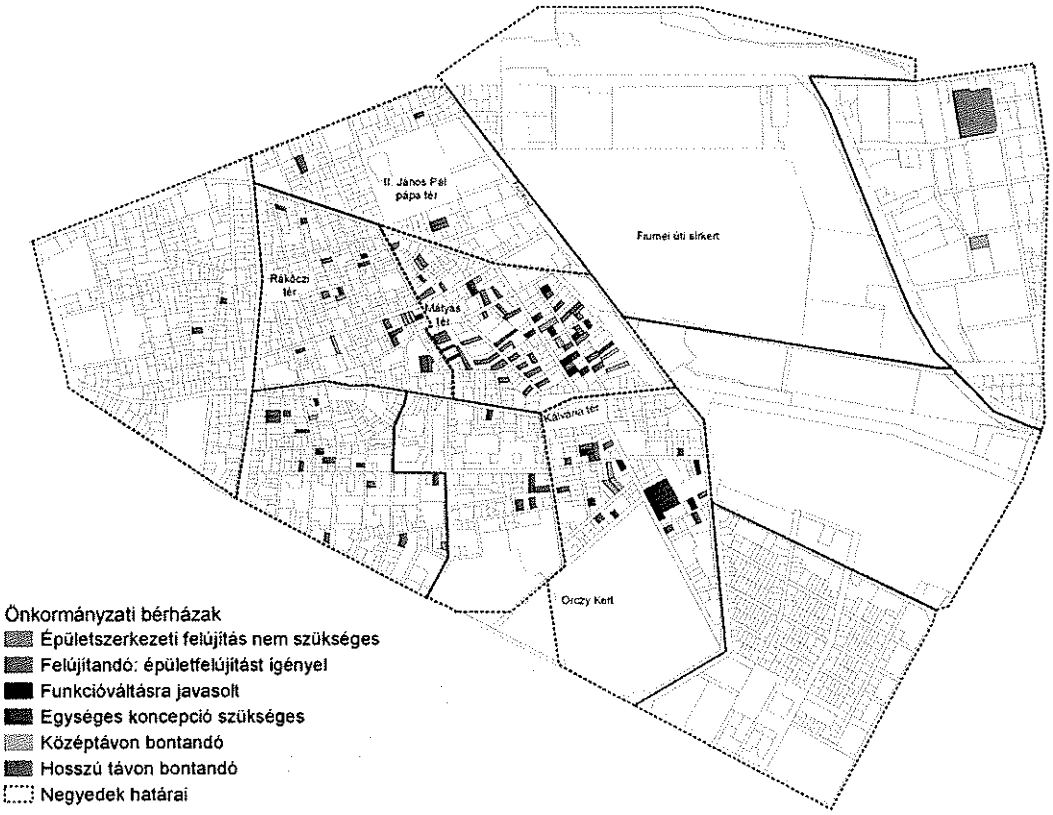
Ennek a folyamatnak a részleteit tárgyalja a terv, előzetesen három fontos összefüggést emelünk ki. A bontások együtt járnak a lakók kiköltöztetésével. Alapelvünk, hogy mindenki, aki lakást akar kapni, az a kerületben fog megfelelő minőségű lakáshoz jutni, elsősorban felújított, jelenleg üres lakásokban. A kiköltöztetés folyamata méltányos, humánus és a részletekre is figyelő eljárás lesz.

Az eddigi tapasztalatok szerint egy négyzetméternyi rossz állapotú lakás eladási árából mintegy két négyzetméternyi hasonló állapotú lakást tudunk felújítani, komfortosítani. A lakások eladása tehát, ha erre a célra fordítjuk, akkor nem a lakásvagyon felélése, hanem értékének a növelése.

Gyakran vetődik fel – többek között a korábbi Corvin-sétány program kapcsán is – hogy a kiköltöztetett lakók miért nem az újonnan épült házakban kaptak lakást. Ennek egyszerű oka van: egy újonnan épített lakás egy négyzetméterének áráért legalább két négyzetméternyi használt lakást lehet vásárolni és ahogy az előbb volt róla szó, legalább négy

négyzetméternyit felújítani. Vagyis az ebben a koncepcióban javasolt megoldással sokkal több család lakhatási problémáját lehet megoldani.

A vagyongazdálkodási terv kiemelt célja a fentiek értelmében, hogy rögzítse a 130 db önkormányzati bérházzal, és az önkormányzati tulajdonú üres telkekkel kapcsolatos közép (2022-2024) és hosszú távú (2025-2029) elképzeléseket. **Kijelölje a bontandó, a felújítandó, a funkcióváltásra javasolt, az épületszerkezeti felújítást nem igénylő bérházak körét és egységes koncepció szükségességét hangsúlyozza a Diószegi tömbre.**



A józsefvárosi bérház állomány egy részének épületszerkezeti állapota erősen leromlott, az épületek felújítása gazdaságtalan, az épületek egy részének bontása elkerülhetetlenné vált. A Terv **29 db bérházat jelöl bontandónak**.

A bontásra javasolt körbe kerültek azok az épületek, ahol az épületek **műszaki** állapotában bekövetkezett jelentős **állagromlás** miatt a lakhatás minősége már egyáltalán nem elfogadható. Szintén megfontolandó azoknak a rossz állapotú, építészeti értéket nem képviselő **alulhasznosított ingatlanoknak** a bontása, amelyeknek viszonylag alacsony a lakásszáma, **sok bennük az üres lakás és viszonylag nagy telken helyezkednek el.** Szempont még, hogy az adott területen várható-e valamilyen nagyobb fejlesztési projekt. Jelenleg a **Semmelweis Egyetem fejlesztési** elképzelései érintik a kerület két tömbjét, a 126-os és 145-ös tömböket, ami néhány rossz állapotú önkormányzati tulajdonú bérház bontását igényelheti.

A bontásra kijelölés mérlegelésekor figyelembe vettük a **városképi, emlékőrzési szempontokat is**, hogy maradjanak olyan épületek, amelyek őrzik Józsefváros hagyományos építészetét. Józsefvárosban még mindig megtalálhatók a XIX. században épült földszintes

házak, amelyek önmagukban nem képviselnek építészeti értéket, de városképi jelentőséggel bírnak; emlékeztetnek a régi Józsefvárosra. A társadalmi, szakmai vita eredményeként a bontandó épületek száma változott. A bontásra javasolt épületek egy része átkerült a felújítandóba, illetve a funkcióváltásra javasolt körbe.

Azt is figyelembe kell venni, hogy nem minden lebontandó ház telkét kívánjuk eladni, lesznek olyanok, amelyek helyén **közterület, park létesül**. Ezeket is jelezzük a Tervben.

Fontos kérdés, hogy a lebontandó épületek telkeit mikor értékesítse az önkormányzat. A kerületben szokásos gyakorlat az, hogy az értékesítésre még a lakók kiköltözése előtt kerül sor, az önkormányzat „lábon" adja el a házat, határidőt vállalva a lakók kiköltöztetésére. Ebben az esetben nem fordulhat elő, hogy a kiköltöztetés után ne legyen vevője a teleknek és a pályáztatás során előleg is kérhető. Hátránya, hogy a feltételes értékesítés szükségképpen lenyomja az árakat, zavarossá teszi, hogy pontosan mit is adunk el, ami csökkenti a versenyt és a kiürítési határidő miatt előállhat olyan helyzet, amikor a lakók úgy érezhetik, hogy méltánytalan nyomásgyakorlásnak vannak kitéve. **Gazdaságilag és a lakók szempontjából is előnyösebb eljárás, ha az értékesítési döntés után saját forrásból megkezdődik a lakók kiköltöztetése** és csak akkor kerül sor az értékesítésre, amikor már minden lakóval létrejött a megállapodás és megkezdődött a számukra kiválasztott lakások felújítása. Célunk, hogy a jelenlegi bérlők továbbra is józsefvárosi polgárok maradjanak. Azaz elsősorban cserelakást ajánlunk nekik az üres önkormányzati lakásállományból, melyet szisztematikusan újítunk.

A bontandó épületeket és üres telkeket az ingatlanfejlesztők széles körével kell megismertetni. Józsefvárost rá kell tennünk a fejlesztők térképére, **városfejlesztési expo** szervezésével, célzott hírlevelekkel, eseményekkel kell a fejlesztőkkel megismertetni a városfejlesztési elképzeléseinket. Az értékesítési tevékenység akkor lesz sikeres, ha keresletet tudunk generálni, ha a fejlesztők minél szélesebb körét Józsefvárosba tudjuk csábítani.

Ha a jelenleg nem bontandó önkormányzati bérházakat nem fejlesztjük, akkor 10 év múlva ezek is bontandóvá válnak. **2022 és 2029 között a hangsúly az önkormányzati tulajdonú bérházak felújítására kerül.** A jövőben az önkormányzat elsősorban a saját vagyonán hajt végre beruházásokat, fejlesztéseket. A társasházi támogatások az életveszély elhárítására és kisebb léptékű, célzott, elsősorban klímavédelemmel összefüggő fejlesztések megvalósítására koncentrálódnak. Célunk az önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon állapotának jelentős mértékű javítása. A terv készítése során kijelöltük azt az **50 db önkormányzati bérházat, melyek épületfelújítást igényelnek.**

A bérházfejlesztési program alapelve, hogy a **bérház- és bérlakásállomány** bármely elemének (ide értve a program keretében lebontott épületek telkeit) **értékesítéséből származó bevétel minél nagyobb részét bérház és bérlakás fejlesztésre fordítjuk. Ilyen módon a bontandó ingatlanok eladása nem eredményez vagyonvesztést, mert saját ingatlanaink értékének növelésére fordítjuk.** Ez azon túl, hogy méltó lakáskörülményeket tudunk majd biztosítani a bérlőinknek, hosszú távon a karbantartási és gyorsszolgálati költségek csökkentése révén a folyó lakásfenntartási kiadások csökkentését is eredményezi.

Megújuló bérlakásállomány

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **4107 lakás** van. A lakások kétharmada 1 lakóhelyiséggel rendelkezik, közel 30%-a komfort nélküli vagy szükséglakás. Általánosságban elmondható, hogy a lakások rossz műszaki állapotban vannak. Az önkormányzati lakásállomány **20%-a üres, azaz mintegy 834 db üres bérlakás van.** Az üres önkormányzati lakások becsült felújítási költsége meghaladja az 5 milliárd Ft-ot. A józsefvárosi bérházak és lakások rendbehozásában az országos költségvetés támogatására nem

számíthatunk, sőt az erre a célra előirányzott 620 millió Ft-ot – ami bár jelentős összeg, de eltörpül az igények mellett – elvonták. Emellett folyamatosak az önkormányzatokat érő megszorítások. Ilyen körülmények között nincs más lehetőség, mint – a Gazdasági Programnak megfelelően – az önkormányzati vagyon fentiekben ismertetett konvertálása.

A Gazdasági Programmal összhangban célunk a **lakott bérlakások számának növelése**. Az üres önkormányzati bérlakás állományt folyamatosan újítani kell, hogy legyen bérlakás lakáspályázatokra, cserelakásokra és egyéb hasznosításra (LÉLEK lakás, Családok Átmeneti Otthona, házfelügyelői lakás). **Amíg az önkormányzati bérházakban és a társasházakban több, mint 800 üres önkormányzati bérlakás van a kerület tulajdonában, addig ezek közül a nem bontandó házban lévők és célszerűen felújíthatók felújítása, élhetővé tétele a prioritás**. Az önkormányzati lakásállomány növelésének alternatív megoldásai (tömeges használt lakás vásárlás, újonnan épült bérlakás vásárlás, saját bérház építés) azt követően jöhetnek szóba, hogy a jelenleg üres lakásállomány minimálisra csökkent.

Gyakran felmerülő javaslat, hogy a telkek eladása során a telekár vagy annak egy része fejében újlakást kérjen az önkormányzat. Nagy hátránya azonban, hogy ilyen módon csak nagyon drágán lehet bérlakáshoz jutni és nem marad forrás a rossz állapotú üres lakások és épületek felújítására. Ezt az eszközt addig, amíg az önkormányzat meglévő lakás- és épületállománya nem újul meg nem kívánjuk alkalmazni.

Proaktív helyiséggazdálkodás

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 1533 db helyiség van, ebből 1434 db a forgalomképes vagyon része. A maradék 99 helyiséget önkormányzati és állami intézmények használják. A **helyiséggazdálkodás évtizedek óta veszteséges**. A veszteséges gazdálkodás legfőbb oka az **üres helyiségek magas száma, az önkormányzati helyiségek 57%-a, azaz 811 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.**

A közép- és hosszútávú köztérfejlesztési elképzelések több utcát is érintenek. A gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségű és köztérfejlesztésekkel érintett **helyi főutcákban lévő önkormányzati helyiségeket nem akarjuk értékesíteni, a kiemelt jelentőségű utcákban a hasznosítható helyiségeket szintén önkormányzati tulajdonban szeretnénk tartani.** A vagyongazdálkodási tervben kijelöljük ezeknek az utcáknak a körét.

A helyiséggazdálkodást néhány urbanisztikailag kiemelt területen a **városnegyed rehabilitációs folyamatának részeként célszerű kezelni**. Pilot projektként a Déri Miksa utca megújításával összekapcsolva a környékbeli üzlethelyiségeket integratívan az utca részeként értelmezzük. Fontos az új utca arculatához kapcsolódó funkciók megjelenésének elősegítése, melyek elsősorban a helyieket, a helyi igényeket célozzák.

Régi probléma az önkormányzati tulajdonban lévő **társasházi hasznosíthatatlan, üres pincehelyiségek nagy száma**. Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetni, így ezek a helyiségek jelentős mértékű **veszteséget okoznak a helyiséggazdálkodás**ban. A helyiség bérbeadásról szóló önkormányzati rendeletet módosítani fogjuk annak érdekében, hogy a **társasházak és a társasházban tulajdonnal rendelkező természetes személyek a közös költség összegén bérelhessék a pinceszinti, alagsori és emeleti hasznosíthatatlan helyiségeket**. Ezzel a hasznosíthatatlan társasházi pince és emeleti helyiségek esetén a nullszaldós gazdálkodást próbáljuk megközelíteni.

A Józsefvárosi Önkormányzat számára fontos, hogy a kerületben sok szervezet találjon otthonra és ezzel gazdagodjon a **kerületi kulturális, közösségi** élete. Az önkormányzati

közcélú feladatokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek, személyek számára **kedvezményes bérleti díjon biztosítunk helyiségeket.**

Sokan keresnek Józsefvárosban helyiséget, - vállalkozások, civil szervezetek, kulturális szervezetek -, a helyiség bérbeadási tevékenység mégis nagyon alacsony eredményességi rátával működik. Kiemelt feladat a hasznosítható üres helyiségek mielőbbi bérbeadása. A jelenlegi passzív, reaktív helyiséggazdálkodást fel kell váltania a **proaktív helyiséggazdálkodásnak**. A helyiségállomány nyilvánosan elérhető bemutatásával, a bérleti díj és közös költség előre kalkulált nyilvánossá tett összegével, a bérbeadási folyamat áramvonalasításával, folyamatos kommunikációs és tájékoztató kampánnyal el kell érnünk, hogy minél több üres helyiségünk bérlőre találjon.

Óvodai, szociális, egészségügyi infrastruktúra fejlesztése

Kormányzati támogatásból folyamatban van a **Káptalanfüredi gyermeküdülő** fejlesztése. A Befogadó óvoda projektünk keretében és annak kiegészítéseként **óvoda fejlesztési** programot indítunk. Az önkormányzat szociális ellátó intézményében működő **gyermekek átmeneti otthonát** új helyre költöztetjük és mind infrastrukturálisan, mind pedig szolgáltatások tekintetében fejleszteni fogjuk.

Az Egészséges Budapest II programból modern műszerekkel, eszközökkel szereltük fel a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központot. A továbbiakban pedig az **Auróra utcai szakrendelő** 430 m2 alapterületű, kétszintes **új épületszárnyát** szeretnénk felépíteni a szakrendelő udvarának Déri Miksa és Nagyfuvaros utca felőli szakaszán.

Egészséges utcák, gyalogosok és kerékpárosok tengelyek

A vagyongazdálkodás része a forgalomképtelen vagyon fejlesztése is. **Számos közterület fejlesztési projekt indul el a következő években**. A fővárosi TÉR_KÖZ támogatásból megújul a Déri Miksa utca Nagyfuvaros utca és Rákóczi tér közötti szakaszát. A Corvin Sétány Program befejező köztéri elemeként újul meg a Práter utca Futó és Szigony utcák, illetve a Tömő utca Leonardo da Vinci és Szigony utcák közötti szakasza. 2022-ben elindul a Szentkirályi utca közterület fejlesztése is, a Rákóczi út és Mikszáth tér közötti szakasz fásításával. A Józsefvárosi Önkormányzat a lakossági egyeztetést követően teljes körűen megújítja a Horváth Mihály tér északi oldalát, azaz a templom környezetét. A Blaha Lujza tér fővárosi felújításával párhuzamosan, kerületi forrásból megújul a Somogyi Béla utca Blaha Lujza tér és a Gutenberg tér közötti szakasza, ezáltal egy gyalogosbarát tengely jön létre a Kiscsibész tér és a megújuló Blaha Lujza tér között. Közösségi kertek, pihenő kertek, kutyás kertek létesülnek.

A vagyongazdálkodási terv elkészítésében az önkormányzat munkatársai működtek közre:

Arnold Mária, Barta Ferenc, Bodorkós-Oukali Cecília, Borbás Gabriella, Csete Zoltán, Illés Péter, Kerékgyártó Anna, Lennert Zsófia, Molnár György, Nagy Zsófia, Péterffy Márton, Rádai Dániel, Sárkány Csilla, Udvarhelyi Tessza, Zsidi Lajos.

A terv elkészítését koordinálta: Borbás Gabriella

2. Önkormányzati vagyon szabályozásának jogi környezete

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit. **Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie.**

Az Nvtv. alapján a helyi önkormányzat vagyona **törzsvagyon** vagy **forgalomképes vagyon** lehet. A törzsvagyon a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgáló vagyonelemek összessége, amely **forgalomképtelen** és **korlátozottan forgalomképes vagyonelemekből áll**. A forgalomképtelen vagyonelemek közé tartoznak többek között a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. Ebbe a körbe tartoznak például az intézmények használatában lévő épületek, helyiségek. Az forgalomképes vagyon az önkormányzati vagyon azon része, amely nem tartozik a törzsvagyonba.

A **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletet** (a továbbiakban: Vagyonrendelet) **15/A. § (1) – (3)** bekezdése is kimondja, hogy a vagyongazdálkodás rendeltetése biztosításának céljából **közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készíteni.** A középtávú vagyongazdálkodási terv legalább három, a hosszú távú vagyongazdálkodási terv legalább öt évre készül, melyeket a Képviselő-testület hagy jóvá.

A vagyon hasznosításának feltételeit a vagyonrendeleten túl az alábbi kerületi jogszabályok szabályozzák:

- az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet
- a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet
- a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsibeállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet
- a piacokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) normatív határozat
- az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) normatív határozat.

3. Forgalomképes vagyon

A forgalomképes vagyonról szóló fejezetet az alábbi egységekre különítjük el:

- önkormányzati bérházak;
- üres önkormányzati telkek;
- lakásgazdálkodás;
- helyiséggazdálkodás.

Az egyes alfejezetekben hivatkozott és/vagy táblázat formájában bemutatott adatok a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. adatbázisának 2022.03.21-i eredményeit mutatják. Az adatbázis egy pillanatképet mutat, hiszen bérleményellenőrzések, különböző változások fel- vagy kivezetése folyamatosan történik a rendszerben. Elenyésző számban fordulnak elő olyan esetek, ahol egy ingatlannal kapcsolatban hiányosan állnak rendelkezésre adatok, ezeket n.a.-val jelöltük.

Elemzéseink során külön vizsgáljuk a társasházban és az önkormányzati bérházban található lakások, helyiségek jellemzőit. Az önkormányzati bérház kifejezés jelentése, hogy 100%-ban az önkormányzat tulajdonában van az épület, nincsen társasházzá alapítva. A társasházak esetében csak az ingatlanok egy része áll az önkormányzat tulajdonában, a többi lakás, vagy helyiség magántulajdonban van.

Az önkormányzati bérházakat a műszaki állapotfelmérések és a szakmai, társadalmi egyezetés eredményeként 6 kategóriába soroltuk:

1. Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2. Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3. Funkcióváltásra javasolt
4. Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány u. 12/b-re
5. Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig
6. Hosszú távon bontandó – épületkiürítés 2025-2029 között

A vagyongazdálkodási terv 2 időtávra bontva mutatja be az önkormányzat terveit: középtáv alatt a három éven belül tervezett lépéseket (2022-2024), hosszú táv alatt az azt követő 5 év terveit (2025-2029) értjük. A tervben a rövid távú kifejezést nem használjuk.

3.1. Önkormányzati bérházak

Az önkormányzati bérházak fejezetben a 130 db önkormányzati bérházzal kapcsolatos jövőképről írunk. Az önkormányzati bérházakat a műszaki állapotfelmérések és a szakmai, társadalmi egyezetés eredményeként 6 kategóriába soroltuk:

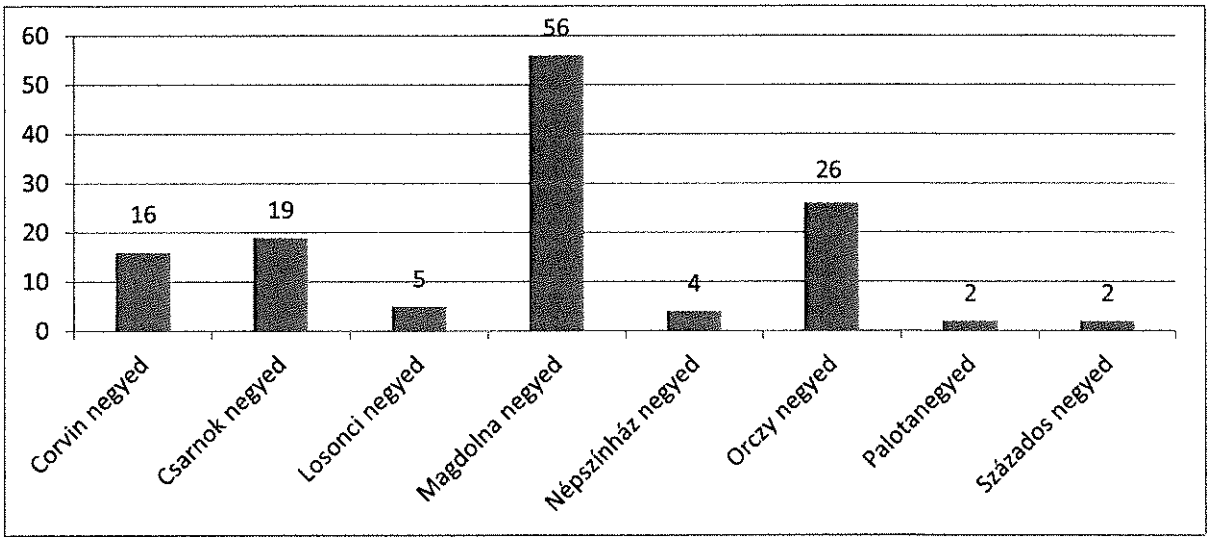
1. Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2. Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3. Funkcióváltásra javasolt
4. Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány u. 12/b-re
5. Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig
6. Hosszú távon bontandó – épületkiürítés 2025-2029 között

A 130 db önkormányzati bérház felsorolását a 6.1. sz. melléklet tartalmazza. A fejezetben minden kategóriát részletesen bemutatunk.

3.1.1. Önkormányzati bérházakkal kapcsolatos helyzetkép

A Józsefvárosi Önkormányzat összesen 130 db önkormányzati bérházzal rendelkezik. Ezen belül van egy olyan bérház, mely a fővárosi önkormányzattal közös tulajdon (Kis Fuvaros u. 6.), melyet az egyszerűség kedvéért az önkormányzati bérházak közé sorolunk. A 130 db önkormányzati bérház felsorolását a 6.1 melléklet tartalmazza.

1. ábra: Önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint



A **legtöbb önkormányzati ház a Magdolna negyedben van**, az összes épület 42 %-a. Ezt követi **az Orczy, a Csarnok és a Corvin negyed**. A maradék négy negyedben az épületeknek 11, a lakásoknak 13 %-a van. Az önkormányzati bérházakban összesen 2615 lakás található, ezek 23 százaléka üres. Az önkormányzati bérházak – a Százados negyedet nem számítva, ahol a Művésztelep egy egységként van nyilvántartva – átlagosan 872 m^2-es telken állnak. A két sok önkormányzati bérházat tartalmazó negyed közül, azaz a Magdolna és az Orczy közül az Orczyban nagyobb a telekméret.

1. táblázat: Bérházak száma, lakások, telekméret negyedenként

Negyed	Házak (db)	Házak %	Lakások (db)	Lakások %	Üres lakások (db)	Üres/össz lakás %	Átlagos telek (m2)
Corvin negyed	16	**12%**	336	13%	47	14%	681
Csarnok negyed	19	**15%**	291	11%	52	18%	680
Losonci negyed	5	4%	138	5%	35	25%	1068
Magdolna negyed	56	**42%**	974	37%	189	19%	863
Népszínház negyed	4	3%	131	5%	28	21%	1178
Orczy negyed	26	**20%**	674	26%	254	38%	1039
Palotanegyed	2	2%	28	1%	5	18%	597
Százados negyed	2	2%	43	2%	4	9%	1484
Összesen	**130**	**100%**	**2615**	**100%**	**614**	**23%**	**1049 (872)**

A telekméretnél a zárójelben lévő szám a Százados negyed nélküli átlag. A Százados negyedben a Művésztelep egy egységként van nyilvántartva.

Az önkormányzat **bérház és bérlakásállománya összességében rendkívüli mértékben elhanyagolt**. Több évtizedes örökségről van szó, a helyzet javítására történt már néhány

kísérlet, a két legnagyobb szabású, a Corvin-sétány program és a Magdolna negyed program egyaránt a kétezres évek első felében kezdődött. A Corvin-sétány program keretében több száz nagyon rossz állapotú, szubstandard lakást bontott le az önkormányzat, a bérlők jobb minőségű, komfortosabb, nagyobb alapterületű lakásokba költöztek. A program keretében 5 új ház is épült.

A Magdolna negyed program három üteme keretében számos bérházfelújítás zajlott le, ennek köszönhető, hogy az érdemi mennyiségű önkormányzati házat tartalmazó negyedek közül a Magdolna negyedben a legmagasabb azoknak a bérházaknak az aránya, amelyek nem igényelnek komolyabb szerkezeti beavatkozást. Ugyanakkor egyáltalán **nem történtek szisztematikus erőfeszítések az önkormányzati bérházállomány egészének a megújítására és magas színvonalú fenntartására.**

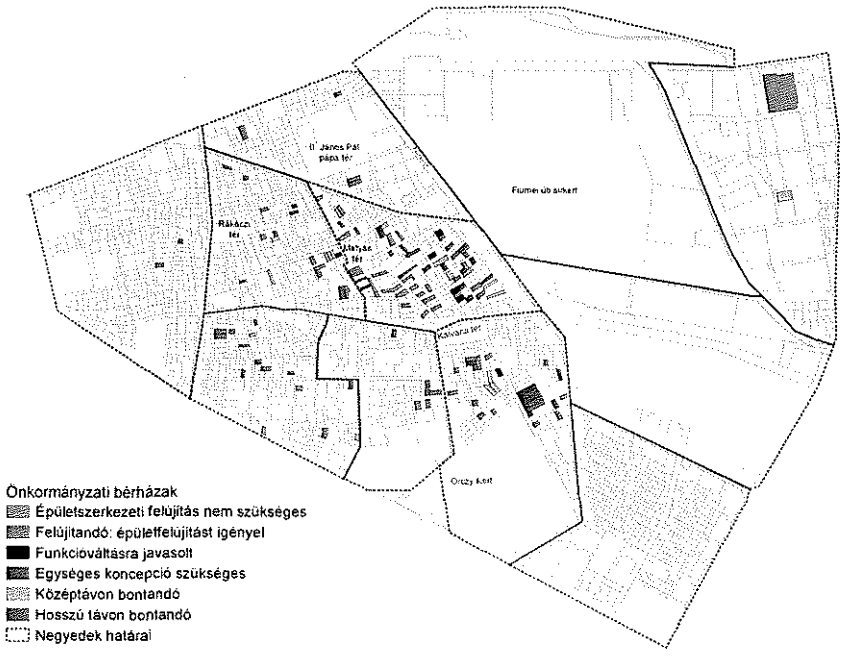
3.1.2. Az önkormányzati bérházakkal kapcsolatos jövőkép

A Terv készítése során az önkormányzat szakemberei **felmérték a 130 db bérház állapotát.** Az önkormányzati bérházakat a műszaki állapotfelmérések és a szakmai, társadalmi egyeztetés eredményeként 6 kategóriába soroltuk:

1. Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2. Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3. Funkcióváltásra javasolt
4. Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány u. 12/b-re
5. Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig
6. Hosszú távon bontandó – épületkiürítés 2025-2029 között

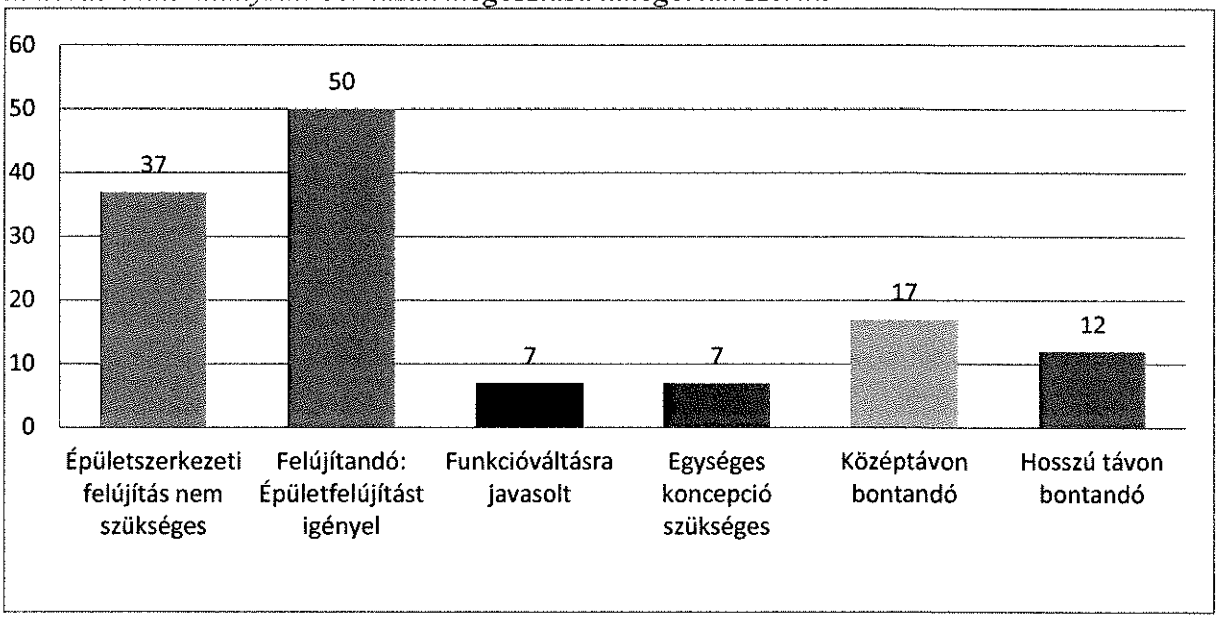
Az Terv további részeiben minden kategóriát részletesen bemutatunk.

1. térkép: Önkormányzati bérházak



A fenti térkép alapján készült az alábbi ábra, mely az egyes kategóriákban lévő bérházak számát mutatja be.

2. ábra: Önkormányzati bérházak megoszlása kategóriák szerint



A legtöbb önkormányzati bérház a felújítandó kategóriába került (50 db), és ezzel együtt a legtöbb lakás is a felújítandó épületekben található (1004 db). A második legnagyobb kategória az épületszerkezeti felújítást nem igénylő önkormányzati bérházak (37 db). Ezek azok az önkormányzati bérházak, amiket az önkormányzat nem tervez lebontani, illetve nem tervezi a lakóház funkció megváltoztatását sem.

Két kisebb kategória 7-7 épülettel a funkcióváltásra javasolt épületek és a Diószegi és Sárkány utcákban található épületcsoport, melyre egységes koncepciót szükséges kialakítani.

A felmérések eredményeként összesen 29 db épület került a bontandó kategóriába. Ezekben az épületekben mintegy 306 db lakás található. A lakott lakások száma összesen 180 db, azaz az épületbontások esetén 180 bérlőt kell ezekből a bérházakból kiköltöztetni.

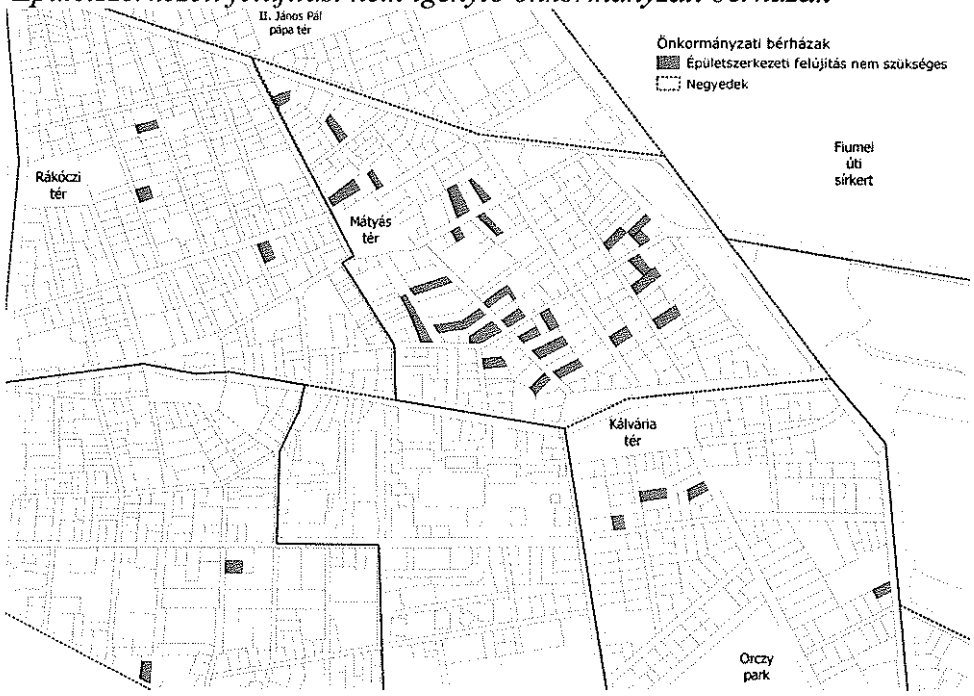
2. táblázat: Bérházak száma, lakások száma kategóriánként

Kategória	Házak (db)	Házak %	Lakások (db)	Lakások %	Üres lakások (db)	Üres/össz lakás %
Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	37	29%	955	37%	145	15%
Felújítandó: Épületfelújítást igényel	**50**	**39%**	**1004**	**38%**	179	18%
Funkcióváltásra javasolt	**7**	5%	30	1%	11	37%
Egységes koncepció szükséges	**7**	5%	320	12%	153	48%
Középtávon bontandó	17	13%	**208**	8%	90	44%
Hosszú távon bontandó	12	9%	**98**	4%	36	37%
Összesen	**130**	**100%**	**2615**	**100%**	**614**	**23%**

3.1.3. Épületszerkezeti felújítás nem szükséges

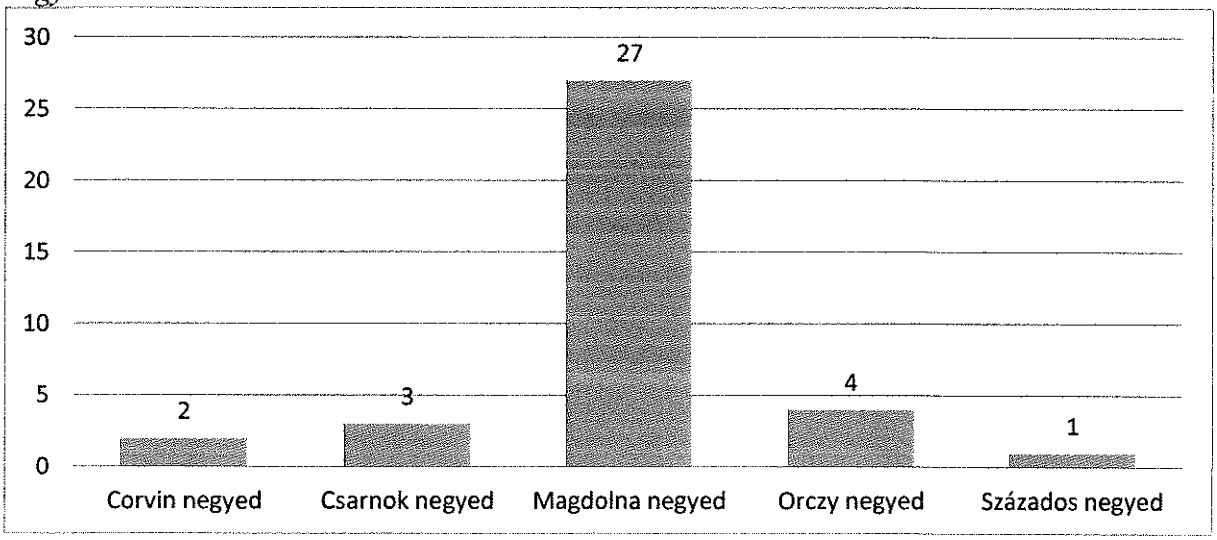
Az alábbi térképen azokat az önkormányzati bérházakat mutatjuk, ahol jelenleg nagyobb felújítást nem tartunk szükségesnek.

2. térkép: Épületszerkezeti felújítást nem igénylő önkormányzati bérházak



A műszaki felmérések szerint az önkormányzati bérházak **mindössze 29%-ával, azaz 37 db bérházzal nincs felújítást igénylő alapvető szerkezeti probléma.** Ez nem azt jelenti, hogy egyáltalán nem igényelnek felújítást, csupán annyit, hogy sürgős beavatkozásra nincs szükség. Ezek a viszonylag nagyobb épületek, így a teljesen önkormányzatí tulajdonú épületekben lévő lakások (2615 db) 37%-a ezekben van.

3. ábra: Épületszerkezeti felújítást nem igénylő önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint



A korábbi **Magdolna negyed programok eredményeit** tükrözi, hogy ebben a negyedben a legmagasabb azoknak az épületeknek (27 db) a száma, amelyekkel már nincs épületszerkezeti teendő.

Az épületszerkezeti felújítást nem igénylő bérházakban a lakások is jobb állapotban vannak. A lakások 40%-ának a műszaki állapota jó vagy felújított, 36%-a közepes állapotú. A lakott lakások aránya is magasabb, mint a többi bérház kategória esetén.

3. táblázat: Épületszerkezeti felújítást nem igénylő önkormányzati bérházak megoszlása kihasználtság, műszaki állapot szerint

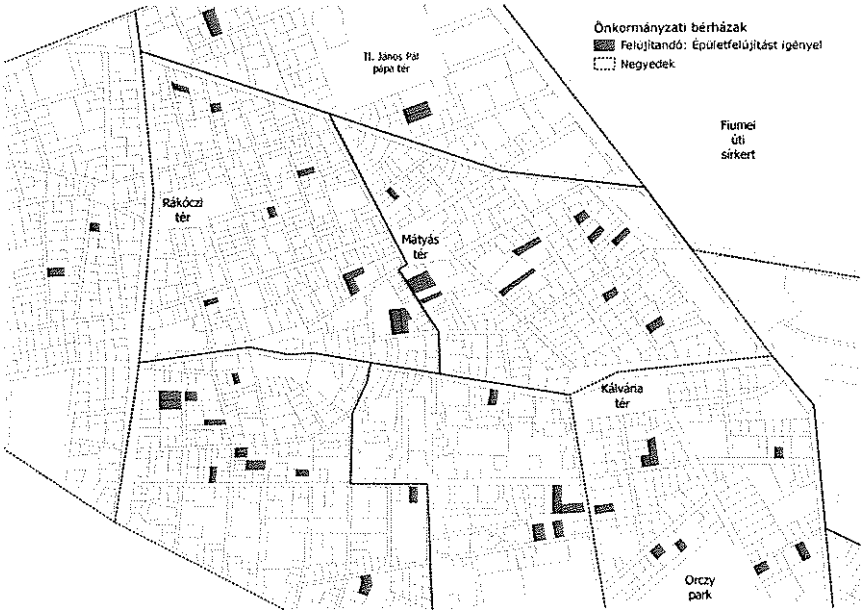
Kihasználtság	**Lakások (db)**	**Lakások %**
Lakott	810	**85%**
Üres	145	15%
Összesen	**955**	**100%**
Műszaki állapot	**Lakások (db)**	**Lakások %**
1 romos	29	3%
2 felújítandó	198	21%
3 közepes / elfogadható	341	36%
4 jó / kifogástalan	271	**28%**
5 felújított / új építésű	116	**12%**
Összesen	**955**	**100%**

3.1.4. Felújítandó önkormányzati bérházak

A Józsefvárosi Önkormányzat bérházfejlesztési programjának egyik alappillére, hogy a legrosszabb állapotú, viszonylag kis lakásszámú és nagy telken lévő épületek lebontásával és a telkek értékesítésével forrást teremtsen a szükséges felújításokra, ezzel megnövelve a megmaradó önkormányzati házak értékét.

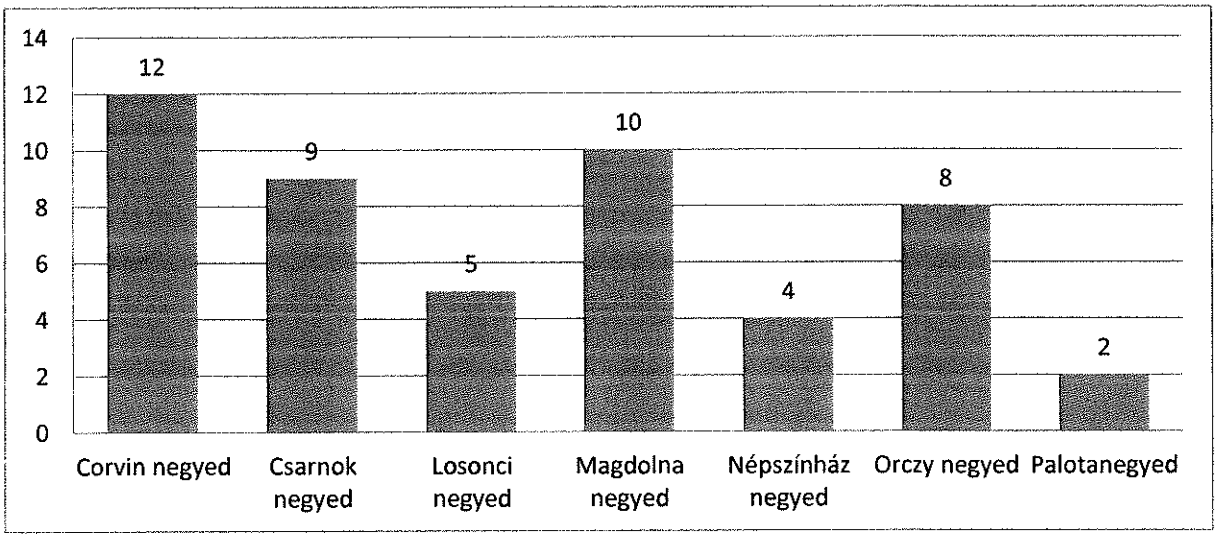
A bérházfejlesztési program alapelve, hogy a bérház és bérlakásállomány bármely elemének (ide értve a program keretében lebontott épületek telkeit) értékesítéséből származó bevételt bérház és bérlakás fejlesztésre fordítjuk. Ilyen módon **az ingatlanok eladása nem eredményez vagyonvesztést, mert saját ingatlanaink értékének növelésére fordítjuk**. Ez azon túl, hogy méltó lakáskörülményeket tudunk majd biztosítani a bérlőinknek, hosszú távon a karbantartási és gyorsszolgálati költségek csökkentése révén a folyó lakásfenntartási kiadások csökkentését is eredményezi.

3. *térkép: Épületfelújítást igénylő önkormányzati bérházak*



A felújítandó önkormányzati bérházak száma 50 db, azaz a 130 db bérház 39%-a felújítandó. Ezekben az épületekben 1004 db bérlakás van. A legtöbb felújításra szoruló épület a Corvin negyedben (12 db), Magdolna negyedben (10 db), Csarnok negyedben (9 db) és az Orczy negyedben (8 db) található.

4. *ábra: Épületfelújítást igénylő önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint*



Ezekben az épületekben is viszonylag magas a jó állapotú önkormányzati lakások aránya, illetve a lakott lakások aránya.

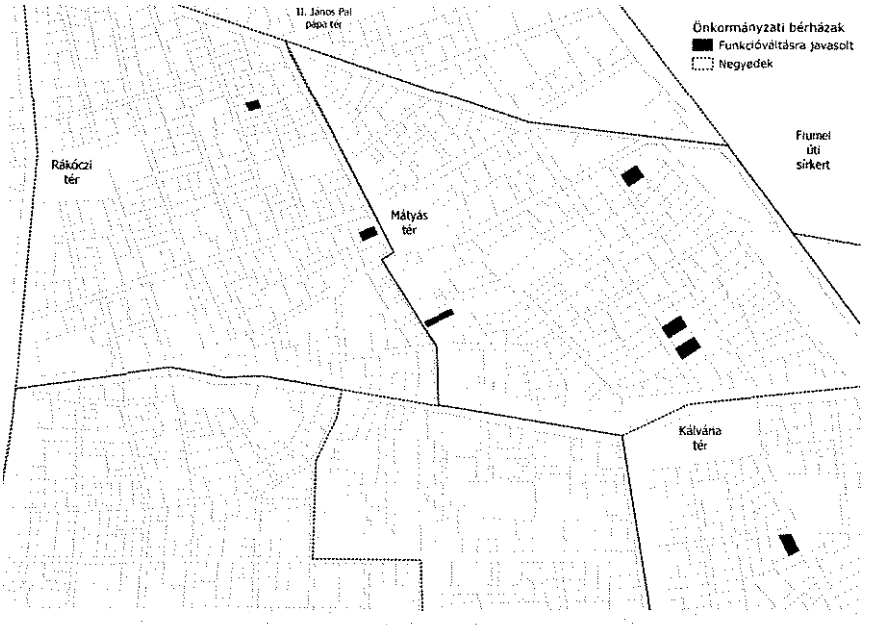
4. táblázat: Épületfelújítást igénylő önkormányzati bérházak megoszlása kihasználtság, műszaki állapot szerint

Kihasználtság	**Lakások (db)**	**Lakások %**
Lakott	825	**82%**
Üres	179	18%
Összesen	**1004**	**100%**
Műszaki állapot	**Lakások (db)**	**Lakások %**
1 romos	52	5%
2 felújítandó	336	33%
3 közepes / elfogadható	341	34%
4 jó / kifogástalan	207	**21%**
5 felújított / új építésű	68	**7%**
Összesen	**1004**	**100%**

3.1.5. Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak

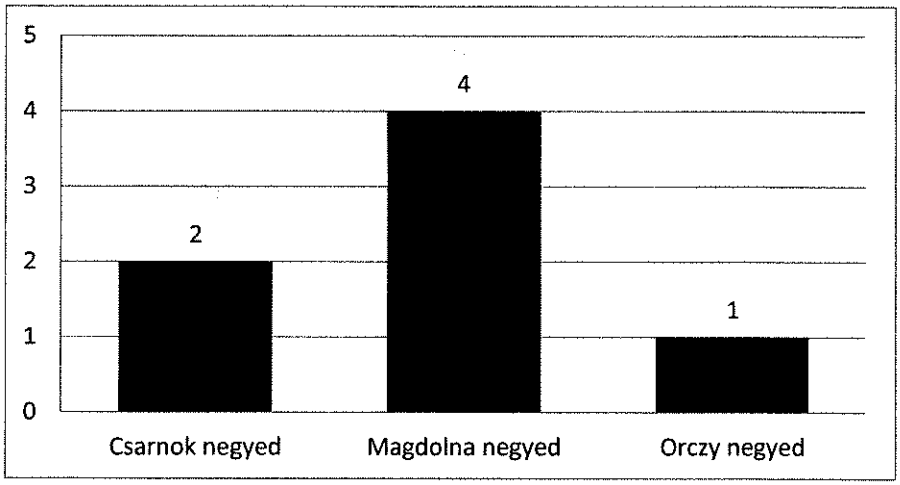
A bérházak jövőjéről való gondolkodás során a bontásra kijelölés mérlegelésekor **figyelembe vettük a városképi, emlékőrzési szempontokat is**, hogy **maradjanak olyan épületek is, amelyek őrzik Józsefváros hagyományos építészetét**. Józsefvárosban még mindig megtalálhatók a XIX. században épült földszintes házak, amelyek önmagukban nem képviselnek építészeti értéket, de városképi jelentőséggel bírnak; emlékeztetnek a régi Józsefvárosra. Ezek közül a földszintes házak közül kiválasztottuk azokat az ingatlanokat, amelyek műszaki állapotát tekintve felújíthatók, meghatározóak az utcaképben, és funkcióváltással működtetésük fenntartható. Erre tekintettel alakítottuk ki a funkcióváltásra javasolt épületek körét, melyeket elsősorban városképi **okok miatt javaslunk megőrizni.**

4. térkép: Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak

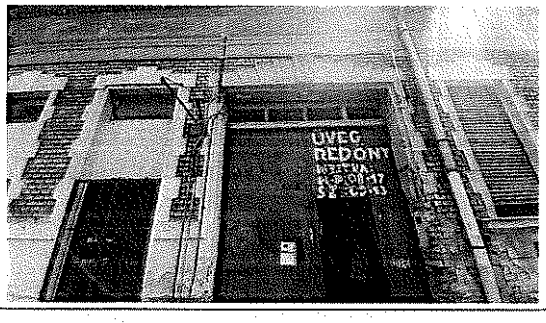
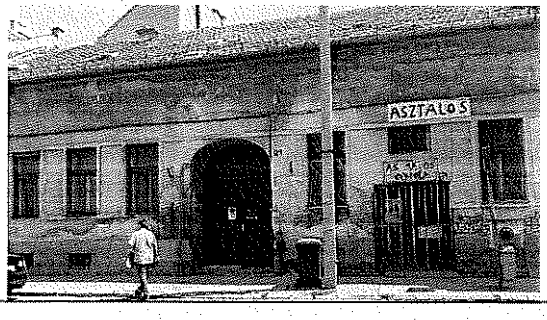


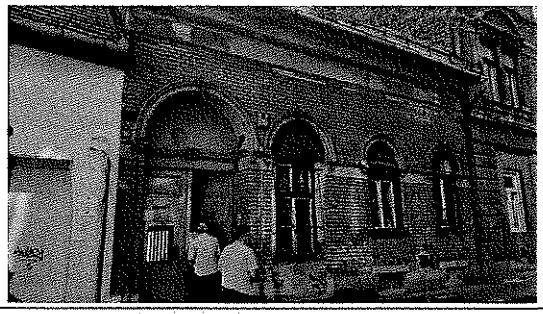
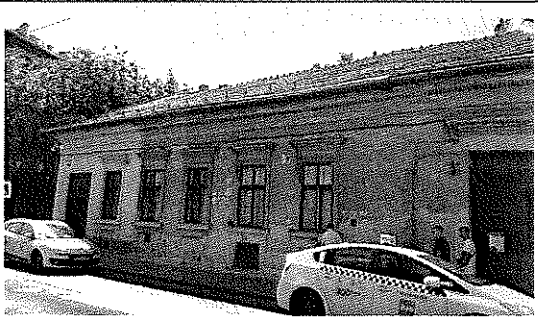
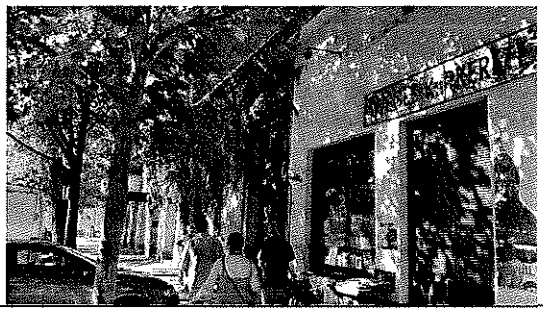
Összesen 7 db épületet tettünk be a funkcióváltásra javasolt kategóriába, melyből 4 db a Magdolna negyedben található. A 7 db funkcióváltásra javasolt épületben összesen 30 db lakás van, melyből jelenleg 11 db üres.

5. ábra: Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint



Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak:

	Auróra u. 15. 6 db lakás / 4 db lakott Telekméret: 294 m^2
	**Karácsony S. u. 20.** 4 db lakás / 3 db lakott Telekméret: 822 m^2
	**Karácsony S. u. 24.** 3 db lakás / 3 db lakott Telekméret: 815 m^2

	**Koszorú u. 20.** 4 db lakás / 2 db lakott Telekméret: 513 m^2
	**Kőris u. 15.** 6 db lakás / 2 db lakott Telekméret: 713 m^2
	Lujza u. 2/b 2 db lakás / 2 db lakott Telekméret: 732 m^2
	**Mátyás tér 2** 5 db lakás / 3 db lakott Telekméret: 432 m^2

A funkcióváltásra javasolt bérházakban lévő lakások többsége (57%) romos vagy felújítandó és csak negyede legalább jó állapotú.

5. táblázat: Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak megoszlása műszaki állapot szerint

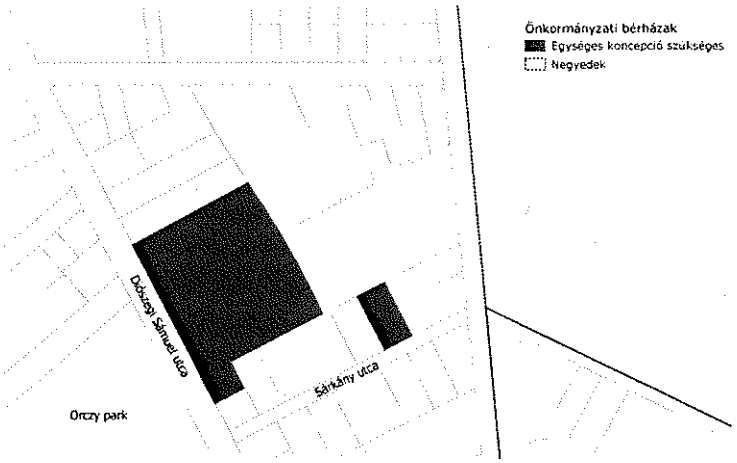
Műszaki állapot	**Lakások (db)**	**Lakások %**
1 romos	2	**7%**
2 felújítandó	15	**50%**
3 közepes / elfogadható	5	17%
4 jó / kifogástalan	5	**17%**
5 felújított / új építésű	3	**10%**
Összesen	**30**	**100%**

3.1.6. Egységes koncepció a Diószegi tömbre

A Józsefvárosi önkormányzat 2016-ban a Diószegi utcai önkormányzati tulajdonú ingatlanokat – Diószegi utca 18-28. – javasolta a Közszolgálati egyetem részére kollégiumi fejlesztés céljára. Időközben az egyetem elállt az ötlettől, ezért új tervet kell kidolgozni az ingatlanok hasznosítására.

Az érintett ingatlancsoport a **Diószegi Sámuel utca – Kőris utca – Orczy út – Sárkány utca** által határolt tömbben helyezkedik el a Diószegi Sámuel utca felől. Szorosan kapcsolódik hozzá a Sárkány u. 12/b ingatlant is.

5. térkép: Diószegi tömb önkormányzati bérházai



A részben többemeletes, részben pedig földszintes bérházak csoportjának területe 11.333 m^2. A vizsgált telekcsoportba a Diószegi utcában összesen 6 db ingatlan tartozik (hrsz.: 35979, 35980, 35981, 35982, 35983, 35996), amelyek 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházak. A kijelölt tömb területe nem áll értékvédelem alatt.

A Diószegi utcai telekcsoport ingatlanainak jellemzése:

- Diószegi Sámuel utca 18. (hrsz: 35979): A háromemeletes, zártsorú beépítésű, udvaros épület 1890 körül épült. A telek mérete 1.966 m^2.
- Diószegi Sámuel utca 20. (hrsz: 35980): A háromemeletes, zártsorú beépítésű, udvaros épület 1890 körül épült. A telek mérete 1.978 m^2. Hasonló műszaki állapotban van mint a Diószegi 18. Összességében elmondható, hogy az épület Diószegi utca szárnyán kívüli szárnyai sem építészetileg, sem funkcionálisan nem korszerűek, átalakításuk nem gazdaságos.
- Diószegi Sámuel utca 22. (hrsz: 35981): A kétszintes, zártsorú beépítésű, udvaros épület 1889-ben épült. A telek mérete 2.017 m^2. Diószegi utca szárnyán kívüli szárnyai sem építészetileg, sem funkcionálisan nem korszerűek, átalakításuk nem gazdaságos.
- Diószegi Sámuel utca 24. (hrsz: 35982): A földszintes, zártsorú beépítésű, udvaros épület 1893-ban épült. A telek mérete 1.981 m^2.
- Diószegi Sámuel utca 26. (hrsz: 35983): A földszintes, zártsorú beépítésű, udvaros épület 1880 körül épült. A telek mérete 1.990 m^2.
- Diószegi Sámuel utca 28. (hrsz.: 35996): Az egyszintes, zártsorú beépítésű lakóépület 1904-ben épült. A telek mérete 490 m^2.

6. táblázat: A Diószegi tömb lakás- és telekadatai

Önkormányzati bérházak	Lakásszám (db)	Lakott lakások száma (db)	Üres lakások száma (db)	Telek területe (m^2)
Diószegi S. u. 18.	100	55	45	1966
Diószegi S. u. 20.	109	54	55	1978
Diószegi S. u. 22.	55	37	18	2017
Diószegi S. u. 24.	14	5	9	1981
Diószegi S. u. 26.	23	9	14	1990
Diószegi S. u. 28.	8	3	5	490
Sárkány u. 12/b	11	4	7	911
Összesen	**320**	**167**	**153**	**11.333**

A Diószegi u. 24-28. épületek építészeti értéke nem jelentős, a házak műszaki állapota és a kevés lakott lakás indokolja az épületek bontását. A másik három épület esetében a beavatkozás/hasznosítás formája nem ennyire egyértelmű. A Diószegi 18-20. épületek egyediek abban a tekintetben, hogy két, nyomasztó légterű, nagyon hosszú és nagyon keskeny udvar köré épült háromemeletes házról van szó, 100-110, többségében szoba-konyhás komfortnélküli lakással. A Diószegi 22. szám alatti épület egy emelettel alacsonyabb, kellemesebb a légtér aránya, alacsonyabb a lakásszám is. Ebben a három épületben a lakott lakások aránya 55%: az üresedés miatt az épületek műszaki állapota és a közbiztonság is fokozatosan romlik. Fontos megvizsgálni, hogy az épületek felújítása, fejlesztése vagy bontása a racionális megoldás. Ugyanakkor a hat ingatlan sorsát célszerű együtt kezelni, és egy tömbszintű fejlesztési tervet kidolgozni rá. A hat ingatlan együttes kezelése lehetővé tudja tenni a tömb belső feltárását a Kőris utca és a Sárkány utca között. Ennek érdekében érdemes megvizsgálni a Sárkány utca 12/b bontandó ingatlan közterület céljára történő felhasználását.

Összességében elmondható, hogy a Diószegi tömb és a Sárkány utca 12/b lakásai közt kimagaslóan sok az üres lakás (48%). A lakások többsége (74%) rossz műszaki állapotú (romos vagy felújítandó) és csupán 10 %-uk tartozik a jó vagy felújított kategóriába.

7. táblázat: Funkcióváltásra javasolt önkormányzati bérházak megoszlása kihasználtság műszaki állapot szerint

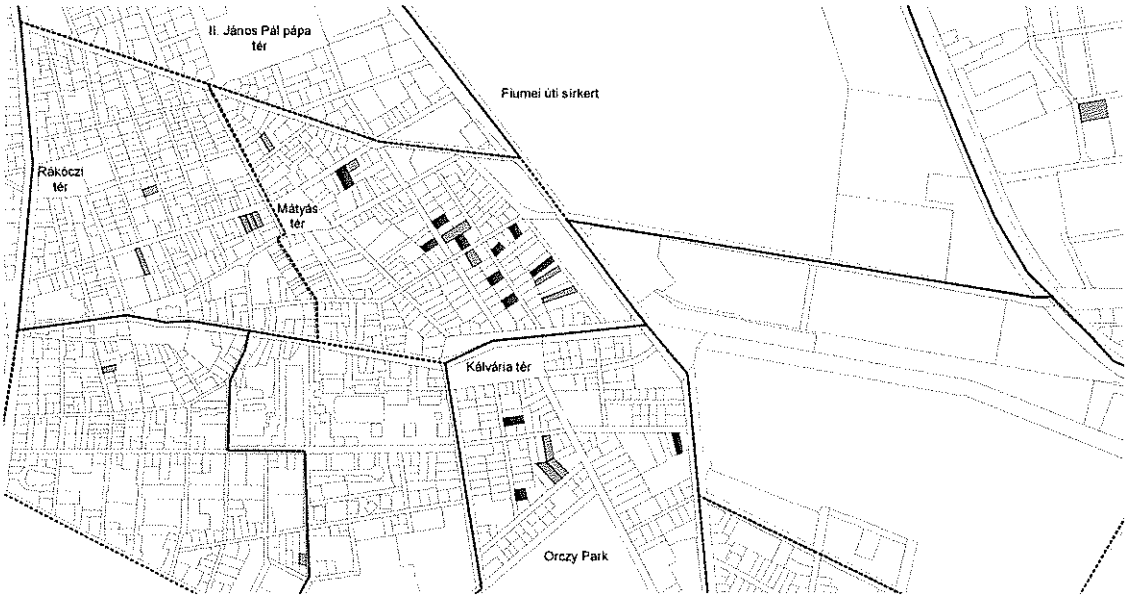
Kihasználtság	**Lakások (db)**	**Lakások %**
Lakott	167	**52%**
Üres	153	**48%**
Összesen	**320**	**100%**
Műszaki állapot	**Lakások (db)**	**Lakások %**
1 romos	58	**18%**
2 felújítandó	178	**56%**
3 közepes / elfogadható	51	16%
4 jó / kifogástalan	29	**9%**
5 felújított / új építésű	4	**1%**
Összesen	**320**	**100%**

3.1.7. Közép- és hosszú távon bontandó épületek

A vagyongazdálkodási terv két csoportra osztja a bontásra kijelölt 29 db épületet, bontásuk tervezett ideje alapján:

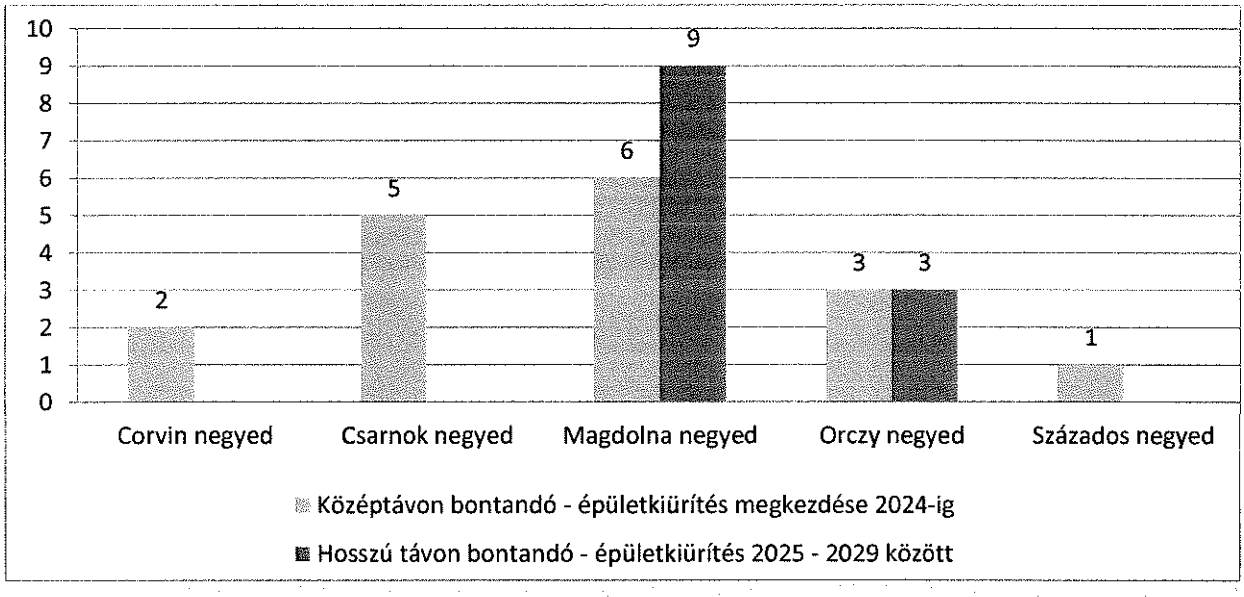
- 2022-2024 között, azaz középtávon bontandó. Ez összesen 17 db önkormányzati bérház, összesen 208 db önkormányzati lakással.
- 2025-2029 között, azaz hosszú távon bontandó. Ez összesen 12 db önkormányzati bérház, összesen 98 db önkormányzati lakással.

6. térkép: Bontandó önkormányzati bérházak



A bontandó önkormányzati bérházak mintegy fele a Magdolna negyedben található (15 db), melyből 6 bérház már középtávon bontandó. Az Orczy negyedben közép- és hosszú távon bontandó önkormányzati bérházból 3-3 db van.

6. ábra: Bontandó önkormányzati bérházak megoszlása negyedek szerint



A bontandó körbe vont bérházakat és a bontási prioritási lista felállítását az alábbi szempontok alapján mérlegeltük.

Bontásra javasolt körbe kerültek azok az épületek, ahol **az épületek műszaki állapotában bekövetkezett jelentős állagromlás** miatt a lakhatás minősége már egyáltalán nem elfogadható. Ide tartoznak azok az épületek is, ahol a szomszédos építkezések okoztak jelentős kárt az épület szerkezetében, mint pl. a Vajdahunyad u. 8.

A bontásra javasolt körbe kerültek azok a rossz állapotú, építészeti értéket nem képviselő **alulhasznosított ingatlanok, amelyeknek viszonylag alacsony a lakásszáma, sok bennük az üres lakás és viszonylag nagy telken helyezkednek el.**

Szempont volt még, hogy az adott területen várható-e valamilyen nagyobb fejlesztési projekt. Jelenleg a **Semmelweis Egyetem fejlesztési elképzelései** érintik a kerület két tömbjét, a 126-os és 145-ös tömböket, ami néhány rossz állapotú önkormányzati bérház bontását igényli. A Semmelweis Egyetem a 145-ös tömbben szeretné megvalósítani a Tudományos és Innovációs Park és iMedTech Kiválósági Központ kialakítása és komplex fejlesztése beruházást (Science park).

8. táblázat: A Semmelweis projektek által érintett bérházak és üres telkek

Érintett ingatlan	Helyrajzi szám	Utca	Házszám	Telek terület (m2)
SE projekt 145 tömb - Bérház	36071	Kőris u.	11	1148
SE projekt 145 tömb - Bérház	36056	Dugonics u.	16	1079
SE projekt 145 tömb - Bérház	36057	Dugonics u.	14	1363
SE projekt 145 tömb – Üres telek	*36066*	*Kálvária u.*	*18*	*949*
SE projekt 145 tömb – Üres telek	*36065*	*Kálvária u.*	*20*	*937*
SE projekt 145 tömb – Üres telek	*36064*	*Kálvária u.*	*22*	*938*
SE projekt 145 tömb – Üres telek	*36073*	*Kőris u.*	*7*	*1240*
SE projekt 126 tömb - Bérház	36204	Szigony u.	39	479
SE projekt 126 tömb - Társasház!	36208	Tömő u.	17	668
SE projekt 126 tömb – Üres telek	*36205*	*Szigony u.*	*37*	*457*
SE projekt 126 tömb – Üres telek	*36206*	*Tömő u.*	*21*	*499*

Fontos kérdés, hogy a bontások miatt mennyi lakás „tűnik el" a józsefvárosi lakásállományból. Ezzel összefüggésben a kiköltöztetések miatt mennyi cserelakásra lesz szükség, feltéve, hogy a jelenlegi tendenciának megfelelően a bérlők nagy többsége cserelakást kér és nem pénzbeli térítést.

Amennyiben mind a 29 bontandó épületet lebontjuk, a **jelenlegi lakásállomány 7%-a, azaz 306 bérlakás „tűnik el" a lakásállományból.**

9. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása a ház bontási állapota szerint

Ház típusa	Lakás (db)	Lakás %	Lakott lakások (db)	Lakott lakások %	Üres lakások (db)	Üres lakások %
Társasház	1492	36%	1272	39%	220	26%
Nem bontandó önkormányzati bérház (101 db)	2309	56%	1821	56%	488	59%
Bontandó önkormányzati bérház (29 db)	306	8%	180	5%	126	15%
Középtávon bontandó bérházak (17 db)	*208*	*68%*	*118*	*66%*	*90*	*71%*
Hosszú távon bontandó bérházak (12 db)	*98*	*32%*	*62*	*34%*	*36*	*29%*
Összesen	**4107**	**100%**	**3273**	**100%**	**834**	**100%**

208 olyan lakás van, aminek bontása akár középtávon is megtörténhet. Ebből 118 db lakás jelenleg lakott. Ha egy épület bontásra kerül, akkor a bérlőknek az önkormányzat köteles cserelakást vagy pénzbeli térítést felajánlani. A fenti táblázatból is látszik, hogy magas az önkormányzati üres bérlakások száma, így egyelőre van elegendő cserelakás a bérlők elhelyezésére. A kiköltöztetések hatékony lebonyolításához 50 m^2-nél nagyobb lakások vásárlására lehet szükség a későbbiekben. Erre a célra használt lakásokat kívánunk vásárolni. Gyakran felmerülő javaslat, hogy a telkek eladása során a telekár fejében lakást kérjen az önkormányzat. Nagy hátránya ennek, hogy ilyen módon csak nagyon drágán lehet bérlakáshoz jutni és nem marad forrás a rossz állapotú üres lakások és épületek felújítására. Ezt az eszközt addig, amíg az önkormányzat meglévő lakás- és épületállománya nem újul meg nem kívánjuk alkalmazni.

3.2. Az épületbontások, bérlőelhelyezések lebonyolítása

Fontos kérdés, hogy a lebontandó épületek **telkeit mikor értékesítse** az önkormányzat. A kerület **jelenleg szokásos gyakorlata** az, hogy az értékesítésre még a **lakók kiköltözése előtt kerül sor**, az önkormányzat „lábon" adja el a házat, határidőt vállalva a lakók kiköltöztetésére. A "lábon" eladás mellett két érvet szoktak hozni, melyekre az alábbiakban reagálunk.

Az egyik érv, hogy azonnali **költségvetési bevétellel** jár, ennek érdekében módosítottuk a versenyeztetési szabályzatot is. Ugyanakkor egy bontandó épület értékesítés esetén befolyó előleg összege **töredéke a vételárnak**, az **1 éves inflációs veszteség meghaladja az előleg összegét. Jelenlegi magas inflációs környezetben mind az építőipari árak, mind pedig az ingatlanok ára emelkedik.** Amennyiben tárgyévben értékesítjük az ingatlant, akkor a **vételár a tárgyévi ingatlanárakon jön létre**. Miközben a vételár nagyobb részét az ingatlanfejlesztő a kiürített épület átadásakor fizeti. A bérlőknek felajánlott cserelakások felújítása viszont az adásvételt követően kezdődik. A lakásfelújítás ráadásul hosszadalmas folyamat, mivel meg kell állapodni a bérlőkkel, majd közbeszerzésen kell kiválasztani a lakásfelújítást végző céget, és ezt követően a cég általában 120 nap alatt végez a lakások felújításával. Ez a folyamat nagyjából 1,5 év. Ebben **a 1,5 évben a lakásfelújítási költségek folyamatosan növekednek.** A kerület költségvetésileg rosszul jár, ha először eladja az ingatlant, majd 1 évvel később kezdi meg a cserelakások felújítását. Célszerű a **cserelakások felújítását és a lakókihelyezést az épületek értékesítése előtt megkezdeni.**

A másik érv, hogy **mi van, ha kiürítettük az épületet és nem találunk vevőt**. Az önkormányzatnak **rengeteg lehetősége van az ingatlanok jól megtervezett meghirdetésére**, ingatlanexpó szervezésére, az ingatlanfejlesztői érdeklődés, a kereslet generálására. Városfejlesztési szempontból helyes gyakorlatnak azt tartjuk, ha **nem az aktuális egyedi ingatlanfejlesztői érdeklődés határozza meg, hogy melyik ingatlant adja el az önkormányzat.** Az önkormányzatnak kell meghatároznia a bontások sorrendjét, az értékesítési sarokpontokat, a fejlesztések menetrendjét, majd ehhez befektetői érdeklődést kell generálnia.

A „lábon eladás", azaz a kiürítés előtti épületeladás egyértelmű hátránya a kiürítetlen állapot és a másfél év múlva történő átadás **lenyomja az árakat, csökkenti a versenyt**. A 2021-ben, ill. 2022-ben értékesített Víg utca 35. és Bérkocsis utca 30. esetén ezek a hatások megfigyelhetők.

További érv a „lábon eladási" gyakorlat megváltoztatására, hogy ha az önkormányzatnak nem sikerül kiüríteni az ingatlant másfél év alatt, akkor kötbért kell fizetnie a vevő részére. A kiürítési határidő miatt előállhat olyan helyzet, amikor a **bérlők úgy érezhetik, hogy méltánytalan nyomásgyakorlásnak vannak kitéve.** A sürgető határidő teret engedhet a pénzbeli megváltások elszaporodásának, miközben az önkormányzat célja, hogy minden lakó számára felújított cserelakást biztosítson a kerületben.

Gazdaságilag és a lakók szempontjából is előnyösebb eljárás, ha a döntés után saját forrásból megkezdődik a lakók kiköltöztetése és csak akkor kerül sor az értékesítésre, amikor már minden lakóval létrejött a megállapodás és megkezdődött a számukra kiválasztott lakások felújítása. Ebben az esetben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára az épület kiürül.

Az önkormányzat lakásrendelete biztosítja, hogy minden lakó, aki lakást kér megfelelő cserelakást kapjon. A megfelelőség fogalmát a lakástörvény pontosan szabályozza, ennek

során figyelembe kell venni a komfortfokozatot, az alapterületet, a műszaki állapotot, a lakóhelyiségek számát, a kerületen belüli fekvést és a lakbért. A cserelakások közé elsősorban jelenleg üres, de az önkormányzat által felújítandó, vagy már felújított lakások kerülnek be. Ahogy fogynak az üres önkormányzati lakások, úgy szükség lehet használt lakás vásárlására, amit az önkormányzat fog megtenni. Erre elsősorban az 50 négyzetméternél nagyobb lakások esetében kerülhet sor.

A bontások célja elsősorban az, hogy az elavult, rossz minőségű lakásokban élők jobb körülmények közé kerüljenek, így a komfort nélküli lakásokban élők komfortos lakáshoz jussanak és a túlzsúfolt vagy nagyon kicsi lakásban élők nagyobb lakást kapjanak. Arra is lehetőséget biztosítunk, hogy ha több család él együtt, akkor csere során két kisebb lakást kapjanak. A jelenleg folyó kiköltöztetések során a bérlők által elfogadott új lakások átlagos területe mintegy 30 százalékkal magasabb, mint a régi lakások alapterülete volt.

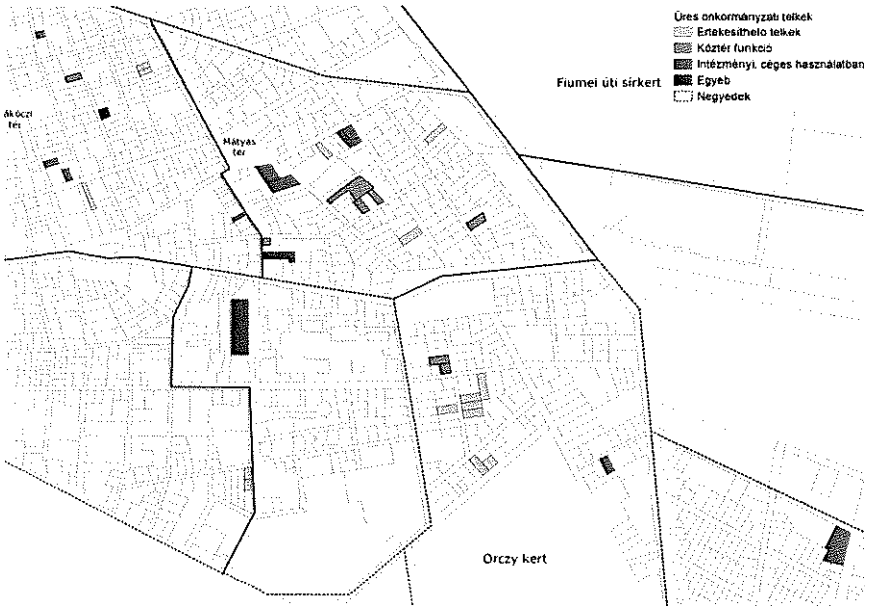
Az új lakásrendelet a hajléktalanná válás megelőzése érdekében széles körben teszi lehetővé a jogcím nélküli lakók helyzetének rendezését. Erre a kiköltöztetés során is törekszik az önkormányzat. Így például nagy összegű lakbértartozás esetén lehetőség nyílik kisebb értékű lakásba költözni és a tartozást a különbözetből rendezni.

Határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezők a rendeletben szabályozott összegű pénzbeli megváltást is igényelhetnek, amennyiben lakhatásuk biztosított. Pénzbeli térítésként általános esetben a lakás forgalmi értékének 50-70 százaléka adható. A lakókiköltözés hatékony, ugyanakkor méltányos lebonyolítása érdekében a bérházfejlesztési program része az ezt lebonyolító munkatársak számának növelése, szakmai felkészültségének erősítése.

3.3. Önkormányzati üres telkek

Az önkormányzati üres vagy alulhasznosított telkek listáját a 6.2. sz. melléklet tartalmazza. A mellékletben minden telek esetében feltüntettük a jelenlegi hasznosítást, illetve a telekkel kapcsolatos javaslatot.

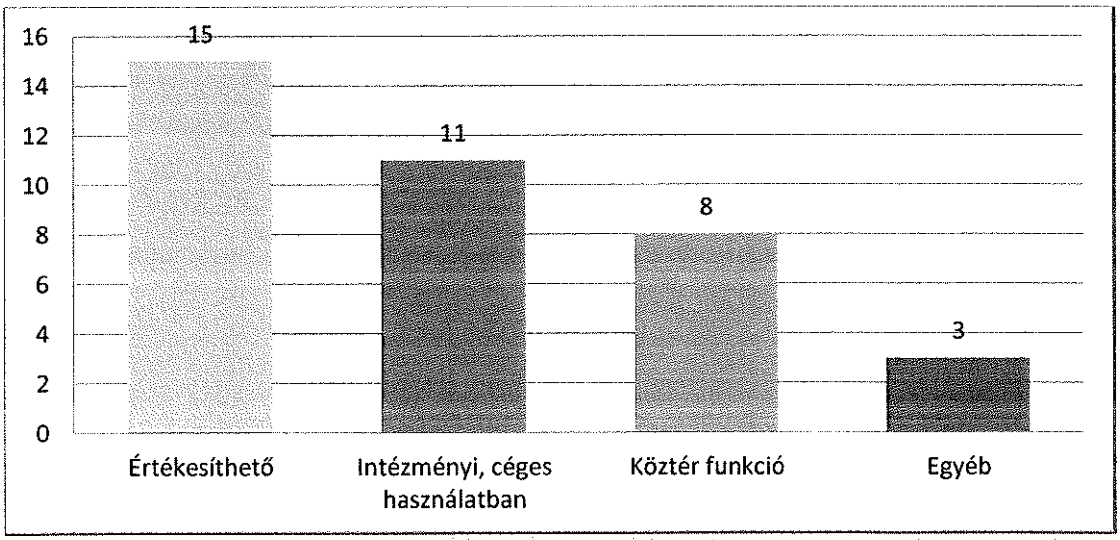
7. térkép: Önkormányzati tulajdonú üres telkek



Az önkormányzatnak 15 db értékesítésre szánt üres telke van, összesen 12.031 m^2. Intézményes használatba 11 db telek van (Σ: 12.643 m^2), köztér funkció 8 db telken üzemel vagy kerül kialakításra a későbbiekben (Σ: 7641 m^2) , 3 telket (Σ: 6923 m^2) egyéb célokra hasznosít az önkormányzat.

A legtöbb értékesíthető telek az Orczy negyedben található. Köztér funkcióra használt telek nagyszámban a Magdolna negyedben található.

7. ábra: Önkormányzati tulajdonú üres telkek megoszlása kategóriák szerint



3.4. Köztérfejlesztési lehetőségek a bontandó házak és üres telkek helyén

Tisztes utca 7.

A Tisztes utca 7. jelenleg egy szerencsétlen kialakítás a Százados negyedben. Ugyanazon a helyrajzi számon van egy ötlakásos bérház, egy játszótér, egy kutyafuttató és egy közkert is. A helyi családok körében népszerű Tisztes utcai játszótér sok konfliktust okoz a bérház lakóinak. Eközben a negyedben nincsen semmilyen közösségi tér, ami különböző léptékű és változatos vendégkörű eseményeknek adhat helyet. Ez különösen problémás, mert ha távolságban nem is jelentősen, de térben lényegesen elválasztódik a negyed a kerület sűrűbben beépített és heterogénebb funkciójú többi részétől. A konfliktusok rendezése és egy helyi közösségi központ kialakítása érdekében célszerű a lakóknak cserelakásokat ajánlani. A bérház helyén a ház egy részének megtartásával fedett közösségi tér létrehozására nyílik lehetőség, míg más bontandó részei a szomszédos szabad tereket bővíthetik. A pontos kialakításhoz szükséges döntések előfeltétele egy hasznosítási-megvalósítási tanulmány.

Magdolna utca 24-28. (és a Dankó utca 18.)

A Dankó utca a kerület egyik legkülönlegesebb utcája sajátos lehetőségekkel. Kellően széles, bár még leuralják a járdán parkoló autók. A Dankó – Magdolna – Karácsony S. – Szerdahelyi utcák által határolt tömb dél-nyugati részén jelentős szabad terület, önkormányzati foghíjegyüttes található. A Magdolna utca 24. és 28. között, a Magdolna 26. egy társasház. A Dankó utca 18. sz. alatti „Sportudvar" és a Magdolna utcai három ingatlan együtt egy tökéletes és kiemelkedő kiterjedésű, multifunkcionális, zöld közösségi térnek, aktív kertnek adhat helyet. Keresletből nem lesz hiány, mert a Magdolna negyed bőven igényel új közösségi, rekreációs helyeket, de egy ekkora területre már jóval messzebb nyúló funkciók is telepíthetők. A környékbeli szinergiák nagyon erősek, a Dankó utca virtuális meghosszabbításában található a mátyás téri Kesztyűgyár Közösségi Ház, az utcában több gyermekekkel kapcsolatos funkció is található. A Dankó utca két jelentős zöldfelületekkel bíró teret, a Mátyás teret és a Kálvária teret köti össze, így fejlesztésének legcélszerűbb iránya egy zöld folyosó a két nagy kiterjedésű zöldfelület között. Ez az irány jelentős forgalomcsillapítást hordoz magában, ami egyébként is nélkülözhetetlen az utca jövője szempontjából. A Dankó utca és szűken vett környezete tehát lehetőséget teremt egy gyerekbarát, zöld, közösségi irányú, társadalmilag is jelentős hatású fejlesztésre.

Magdolna utca 41.

Miközben a Magdolna utca 41. szám alatti önkormányzati bérház kétségkívül bontandó státuszban van egy piaci alapon építésre alkalmas nagy telken, addig pontos jövőképe már több irányt is magában foglalhat. Az ingatlan kertjében magas biológiai aktivitású, értékes koros fák találhatóak. Ez a kiindulóhelyzet lehetőséget teremt egy közösségi-pihenőkert kialakítására is. A Magdolna negyed a kerület sűrűn beépitett területei közé tartozik, ami igaz a házak belső udvaraira is, valamint a társasházakban alapvetően kisebb lakások találhatóak. Éppen ezért az egy főre jutó zöldfelületek mennyisége, újabb rekreációs zöldfelületek megjelenése kívánatos, erre az ingatlan kiváló kiindulási lehetőséget biztosít. A pontos funkcionális – műszaki kérdések a tervezés során alakíthatóak ki szoros összhangban a Magdolna 24-28 közösségi udvarral.

Dobozi utca 39. és Lujza utca 32.

A Dobozi utca Magdolna és Baross utcák közötti szakasza 330 méter hosszú. Az élhető sűrűségű tömbhosszúság felső értéke valahol 150 méternél keresendő. Ráadásul az utcaszakasz egyik térfala a Baross kocsiszín, tehát teljesen halott, az semmilyen interakcióban nem áll a közterülettel. Ezért is lenne nagyon fontos feltárni a tömböt és két kisebb egységre osztani. Erre a Dobozi u. 39. sz. alatti épület és az ahhoz szervesen csatlakozó Lujza u. 32. sz

alatti foghíjtelken nyílik lehetőség. Sajnos a Dobozi u. 41. sz. alatti társasház tűzfala nem egy élő tér serkentésének eszköze, ezért a Lujza u. 32. sz. alatti ingatlan jövőképében mindenképp nélkülözhetetlen, hogy ennek az ösvénynek és a határoló épületeknek az interakcióit figyelembe vegye.

3.5. Lakásgazdálkodás

3.5.1. Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **4107 lakás** van. **Közel kétharmada önkormányzati bérházban található, egyharmada társasházi lakás.** Alábbiakban a lakásállományt a lakóhelyiség száma, a komfortfokozat, a műszaki állapot és a kihasználtság szerint mutatjuk be.

10. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása a ház típusa szerint

Kezelés	Lakások (db)	Lakások %
Önkormányzati bérház	2616	64%
Társasház	1491	36%
Összesen	**4107**	**100%**

A **lakások kétharmada 1 lakóhelyiséggel rendelkezik**. Az önkormányzati bérházban található lakások közel háromnegyede (72%), míg a társasházi lakásoknak 59%-a egyszobás.

11. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása lakóhelyiség száma szerint, kezelés alapján bontva

Lakóhelyiségek száma	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
1 lakóhelyiség	2758	67%	1880	**72%**	878	**59%**
2 lakóhelyiség	1134	28%	614	23%	520	35%
3 vagy több lakóhelyiség	213	5%	122	5%	91	6%
n.a.	2	0%	0	0%	2	0%
Összesen	**4107**	**100%**	**2616**	**100%**	**1491**	**100%**

A lakások 23%-a komfort nélküli vagy szükséglakás, 6%-a félkomfortos. 71%-a tartozik a komfortos vagy összkomfortos kategóriába.

12. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása komfortfokozat szerint

Komfortfokozat	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Nem besorolható	5	0%	1	0%	4	0%
Szükséglakás	58	**1%**	41	2%	17	1%
Komfort nélküli	884	**22%**	626	24%	258	17%
Félkomfortos	249	6%	137	5%	112	8%
Komfortos	2395	**58%**	1501	57%	894	60%
Összkomfortos	516	**13%**	310	12%	206	14%
Összesen	**4107**	**100%**	**2616**	**100%**	**1491**	**100%**

Általánosságban elmondható, hogy **a lakások rossz műszaki állapotban vannak**. A **romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 38 %-a**. Jó vagy felújított állapotban viszont csak 28% van. Romos és felújítandó lakások aránya az önkormányzati bérházak esetén 41%, míg a társasházban található lakásoknál ugyanez 34%.

13. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása műszaki állapot szerint

Műszaki állapot	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
1 romos	260	**6%**	197	**8%**	63	**4%**
2 felújítandó	1309	**32%**	856	**33%**	453	**30%**
3 közepes / elfogadható	1383	34%	815	31%	568	38%
4 jó / kifogástalan	829	20%	550	21%	279	19%
5 felújított / új építésű	324	8%	198	8%	126	8%
n.a.	2	0%	0	0%	2	0%
Összesen	**4107**	**100%**	**2616**	**100%**	**1491**	**100%**

A közelmúltbeli önkormányzati ciklusokban rendkívüli mértékben **megnőtt az üres, rossz állapotú bérlakások száma. A bérlakások 20%-a üres.** Az önkormányzati bérházakban 614 db üres lakás van. További 220 db üres önkormányzati lakás található a társasházakban. Az üres önkormányzati lakások becsült felújítási költsége meghaladja az 5 milliárd Ft-ot. A józsefvárosi bérházak és lakások rendbehozásában az országos költségvetés támogatására nem számíthatunk, sőt az erre a célra előirányzott 620 millió Ft központi költségvetési támogatást – ami bár jelentős összeg, de eltörpül az igények mellett – 2019-ben elvonták. Emellett folyamatosak az önkormányzatokat érő megszorítások. Ilyen körülmények között nincs más lehetőség, mint – a Gazdasági Programnak megfelelően – az önkormányzati vagyon konvertálása, illetve a bérlőkkel közösen, együttműködésben történő felújítás.

14. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása kihasználtság szerint

Kihasználtság	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Lakott	3273	80%	2002	77%	1271	85%
Üres	834	20%	**614**	23%	**220**	15%
Összesen	**4107**	**100%**	**2616**	**100%**	**1491**	**100%**

3.5.2. 25 m2 alatti önkormányzati tulajdonú kislakások

A józsefvárosi lakásállomány további jellemzője, hogy a teljes lakásállományon belül viszonylag magas a kislakások aránya. Jelenleg **703 db legfeljebb 25 m^2 alapterületű kislakás található**, azaz **a teljes önkormányzati lakásállomány 17%-a kislakás**.

A 703 db kislakásból 238 db üres, azaz a **kislakások harmada üresen áll**. Az üres kislakások nagyobb része, azaz mintegy 194 db kislakás önkormányzati bérházban található. A társasházakban 44 db üres kislakás van.

Ebben az alfejezetben a kislakások elemzésével foglalkozunk. Megítélésünk szerint a lakásállomány méretének növelésére van szükség, annak érdekében, hogy **élhetőbb, nagyobb alapterületű lakásállomány jöjjön létre.**

15. táblázat: Önkormányzati kislakások száma és megoszlása ház típusa szerint

Kezelés/kihasználtság	Kislakások (db)	Kislakások %
Önkormányzati bérház	**535**	**76%**
Lakott	341	48%
Üres	194	28%
Társasház	**168**	**24%**
Lakott	124	18%
Üres	44	6%
Összesen	**703**	**100%**

Műszaki állapotát tekintve a kislakások 91%-a a romos és felújítandó kategóriába esik, 62%-uk komfort nélküli vagy szükséglakás.

16. táblázat: Üres önkormányzati bérházban lévő kislakások száma és megoszlása műszaki állapot, komfortfokozat szerint

Műszaki állapot	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %	Komfortfokozat	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %
1 romos	56	29%	**Szükséglakás**	24	12%
2 felújítandó	121	62%	**Komfort nélküli**	100	50%
3 közepes / elfogadható	14	7%	**Félkomfortos**	13	7%
4 jó / kifogástalan	2	1%	**Komfortos**	56	30%
5 felújított / új építésű	1	1%	**Összkomfortos**	1	1%
Összesen	**194**	**100%**	**Összesen**	**194**	**100%**

A 194 db önkormányzati bérházban lévő üres kislakásból **41 db kislakás bontandó önkormányzati bérházban van.** Amennyiben mind a 29 önkormányzati bérház lebontásra kerül, ezek a kislakások eltűnnek a lakásgazdálkodásból.

A **maradék 153 üres kislakás** közül azokra, amelyekre nincs feltétlenül szükség a bontások miatti lakókihelyezés során, célszerű **lakáscsatolási tervet készíteni**, annak érdekében, hogy nagyobb alapterületű, élhetőbb lakásállomány jöjjön létre. Továbbá a nagyobb lakásokra a bontások miatti lakókihelyezésekhez is szükség lesz.

17. táblázat: Önkormányzati bérházban lévő kislakások száma és megoszlása ház bontása szerint

Ház típusa	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %
Nem bontandó önkormányzati bérházban van	153	79%
Bontandó önkormányzati bérházban van	41	21%
Összesen	**194**	**100%**

A **168 db társasházi kislakásból 44 db üres**. Mindegyik 1 szobás, jellemzően rossz állapotú, többségük nem éri el a komfortos kategóriát. A társasházi lakások esetén nem jön szóba a lakáscsatolás, hiszen ezek a lakások fizikailag nincsenek egymás mellett. A jövőben az üres lakás árverések jellemzően a hasznosíthatatlan, társasházi kislakások köréből történnek.

18. táblázat: Üres társasházi kislakások száma és megoszlása műszaki állapot, komfortfokozat szerint

Műszaki állapot	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %	Komfortfokozat	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %
1 romos	12	**27%**	Szükséglakás	1	**2%**
2 felújítandó	25	**57%**	Komfort nélküli	6	**14%**
3 közepes / elfogadható	7	16%	Félkomfortos	22	**50%**
4 jó / kifogástalan	0	0%	Komfortos	14	32%
5 felújított / új építésű	0	0%	Összkomfortos	1	2%
Összesen	44	**100%**	**Összesen**	**44**	**100%**

3.5.3. A lakhatással kapcsolatos díjhátralékok

Annak ellenére, hogy 2017. decembere és 2021. júliusa között, egyenletesen csökkenő tendenciát mutatva, összesen 17 százalékkal lett kisebb a díjhátralék, annak összege még mindig **magas, 1,12 milliárd Ft**. Ez a hátralék nagyon hosszú idő alatt halmozódott fel, a hátralékkal rendelkezők közel 80 százaléka már nem lakja a lakást. Ez azt mutatja, hogy az elmúlt években a díjhátralékkezelési folyamat során a hátralékosok visszafordítása a jól fizető bérlők közé nem valósult meg. Túl könnyű volt a folyamatban egy adósnak a kiköltöztetésig eljutnia, miközben a 80%-os arány azt is jelzi, hogy a kiköltöztetés ellenére az adósság behajtása nem tud megvalósulni. A kiköltöztetést követően a JGK kezében nincs olyan motiváló eszköz – se jutalmazási mód, se büntetés –, amellyel hatékonyan tudná behajtani az adósságokat.

Mindez azt mutatja, hogy a tartozás miatti lakásvesztés lehetőség szerinti megakadályozása nem csupán emberiességi, hanem vagyongazdálkodási szempontból is helyes irány. A Józsefvárosi Önkormányzat 2021-ben elfogadott új lakásrendelete számos olyan intézkedést tartalmaz, amely segít elejét venni a lakbér és hozzá kapcsolódó szolgáltatási díj tartozások felhalmozódásának, de az átvilágítás megállapításai szerint további intézkedésekre is szükség van.

A díjhátralékkezelés jelenlegi nyilvántartása nem támogatja a vezetői döntéshozatalt, több, egymással nem összekapcsolható részből áll, nincs megfelelő ügyfélkapcsolati rendszer, nincs nyomonkövetése az ügyfélkommunikációnak, nincs olyan befizetési adatbázis, amely lehetővé tenné a fizetési mintázatok elemzését és probléma esetén a testreszabott fizetési feltételek kialakítását, az adatbázis egyes elemei egymásnak ellentmondanak. Ezért **szükség van az informatikai rendszer fejlesztésére, olyan nyilvántartási rendszer létrehozására, amely lehetővé teszi az adatvezérelt döntéshozatal megvalósítását**. Az erre fordított beruházás a későbbiekben, a díjhátralékok felhalmozásának megakadályozása révén megtérül.

Más önkormányzatok, egyes pénzintézetek és közműcégek eljárásait is figyelembe véve szükséges a puha tartozásbehajtás (soft collection) eszközrendszerének bevezetése. Ennek érdekében **bővíteni, korszerűsíteni szükséges a JGK díjhátralékkezeléssel foglalkozó munkatársi gárdáját**.

A korábban felhalmozott díjhátralékok csökkentése érdekében egyszeri adósságrendezési program kidolgozására is sor kerül.

3.6. Helyiséggazdálkodás

Ebben a fejezetben bemutatjuk a helyiség állomány és a helyiséggazdálkodás főbb jellemzőit. Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 1533 db helyiség van, ebből 1434 db a forgalomképes vagyon része. A maradék 99 helyiséget önkormányzati és állami intézmények használják. A **helyiséggazdálkodás évtizedek óta veszteséges**. A veszteséges gazdálkodás legfőbb oka az **üres helyiségek magas száma, az önkormányzati helyiségek 57%-a, azaz 811 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.**

A közép- és hosszútávú köztérfejlesztési elképzelések több utcát is érintenek. A gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségű és köztérfejlesztésekkel érintett **helyi főutcákban lévő önkormányzati helyiségeket nem akarjuk értékesíteni, a kiemelt jelentőségű utcákban a hasznosítható helyiségeket szintén önkormányzati tulajdonban szeretnénk tartani.** A fejezetben kijelöljük ezeknek az utcáknak a körét.

A helyiséggazdálkodást néhány urbanisztikailag kiemelt területen a **városnegyed rehabilitációs folyamatának részeként célszerű kezelni**. Pilot projektként a Déri Miksa utca megújításával összekapcsolva a környékbeli üzlethelyiségeket integratívan az utca részeként értelmezzük. Fontos az új utca arculatához kapcsolódó funkciók megjelenésének elősegítése, melyek elsősorban a helyieket, a helyi igényeket célozzák.

Régi probléma az önkormányzati tulajdonban lévő **társasházi hasznosithatatlan, üres pincehelyiségek nagy száma**. Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetni, így ezek a helyiségek jelentős mértékű **veszteséget okoznak a helyiséggazdálkodás**ban. A helyiség bérbeadásról szóló önkormányzati rendeletet módosítani fogjuk annak érdekében, hogy a **társasházak és a társasházban tulajdonnal rendelkező természetes személyek a közös költség összegén bérelhessék a pinceszinti, alagsori és emeleti hasznosithatatlan helyiségeket**. Ezzel a hasznosíthatatlan társasházi pince és emeleti helyiségek esetén a nullszaldós gazdálkodást próbáljuk meg elérni.

A Józsefvárosi Önkormányzat számára fontos, hogy a kerületben sok szervezet találjon otthonra és ezzel gazdagodjon a **kerületi kulturális, közösségi** élete. Az önkormányzati közcélú feladatokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek, személyek számára **kedvezményes bérleti díjon biztosítunk helyiségeket**.

Sokan keresnek Józsefvárosban helyiséget, - vállalkozások, civil szervezetek, kulturális szervezetek -, a helyiség bérbeadási tevékenység mégis nagyon alacsony eredményességi rátával működik. Kiemelt feladat a hasznosítható üres helyiségek mielőbbi bérbeadása. A jelenlegi passzív, reaktív helyiséggazdálkodást fel kell váltania a **proaktív helyiséggazdálkodásnak**. A helyiségállomány nyilvánosan elérhető bemutatásával, a bérleti díj és közös költség előre kalkulált nyilvánossá tett összegével, a bérbeadási folyamat áramvonalasításával, folyamatos kommunikációs és tájékoztató kampánnyal el kell érnünk, hogy minél több üres helyiségünk bérlőre találjon.

3.6.1. Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **1533 db helyiség van, ebből 1434 db a forgalomképes vagyon része.** A maradék 99 db önkormányzati és állami intézmények és önkormányzati cégek használatában van, ezek a korlátozottan forgalomképes vagyon részét képezik. Ebben a fejezetben a forgalomképes vagyon részét képező, üzletileg hasznosítható helyiségállománnyal foglalkozunk.

A helyiségeken felül az Önkormányzat tulajdonában 25 üzemi épületként számontartott ingatlan van. Egy részük a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé tartozik (pl. óvodák, iskolák, a Teleki téri piac), a többi bérbeadható épület. A 25 üzemi épület közül, jelenleg 3 db üres.

19. táblázat: Önkormányzati helyiségek darabszáma

Vagyon kategória	Helyiség (db)
Korlátozottan forgalomképes vagyon	99
Forgalomképes üzleti vagyon	1434
Összesen	**1533**

Mig az önkormányzati lakások kétharmada önkormányzati bérházban található, egyharmada társasházban, addig ez az arány a helyiségek esetén fordítva alakul. A forgalomképes helyiségek 16%-a (233 db) önkormányzati bérházban, 84%-a (1201 db) pedig társasházban található.

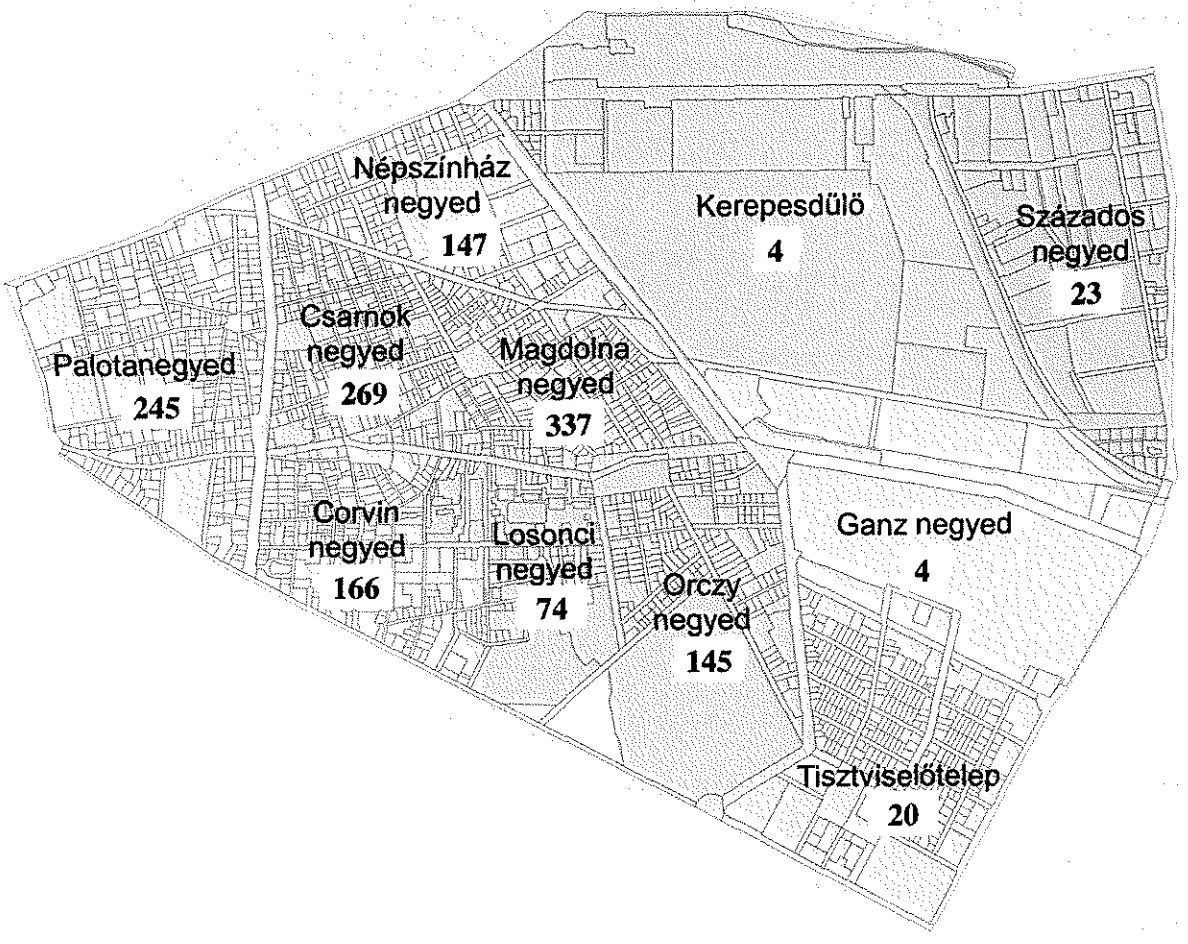
Az összes helyiség **57%-a, azaz jelenleg 811 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.** Az önkormányzati bérházakban lévő helyiség állomány 77%-a, míg a társasházi helyiségeknek 53%-a üres. A józsefvárosi helyiséggazdálkodásnak az üres helyiség magas száma a legnagyobb problémája, a legfőbb kihívása.

20. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma, megoszlása kihasználtság szerint

Kihasználtság	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Kiadott	617	43%	54	23%	563	47%
Üres	811	**57%**	179	**77%**	632	**53%**
n.a.	6	0%	0	0%	6	0%
Összesen	**1434**	**100%**	**233**	**100%**	**1201**	**100%**

Az önkormányzati helyiségek **magas számban a Magdolna negyedben, a Csarnok negyedben és a Palotanegyedben vannak. Míg az önkormányzati bérházakban található helyiségek közel 50%-a a Magdolna negyedben van, addig** a **társasházi helyiségeknél egyenletesebb az eloszlás, így a Corvin, a Csarnok, a Magdolna, a Népszínház és a Palotanegyedben** is jócskán található önkormányzati helyiség.

8. térkép: Önkormányzati helyiségek száma negyedenként

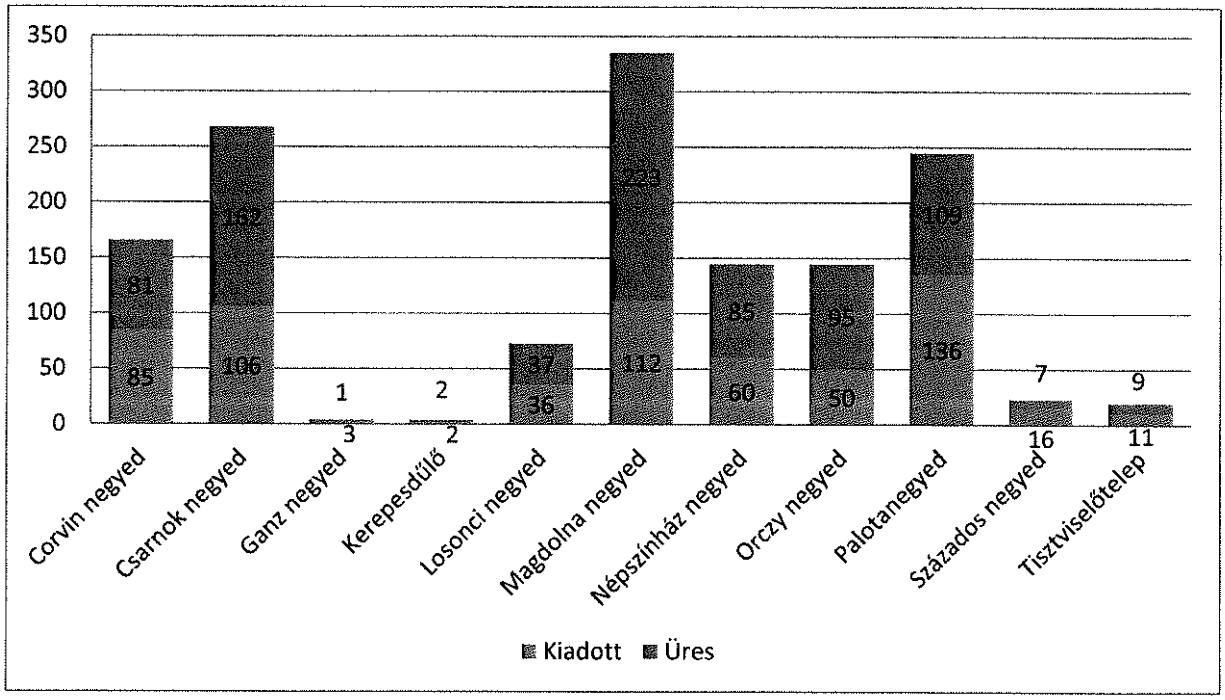


21. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása negyed szerint

Negyed	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Corvin negyed	166	12%	33	14%	133	11%
Csarnok negyed	269	19%	26	11%	243	20%
Ganz negyed	4	0%	0	0%	4	0%
Kerepesdűlő	4	0%	0	0%	4	0%
Losonci negyed	74	5%	11	5%	63	5%
Magdolna negyed	337	24%	114	49%	223	19%
Népszínház negyed	147	10%	6	3%	141	12%
Orczy negyed	145	10%	34	15%	111	9%
Palotanegyed	245	17%	3	1%	242	20%
Százados negyed	23	2%	6	3%	17	1%
Tisztviselőtelep	20	1%	0	0%	20	2%
Összesen	**1434**	**100%**	**233**	**100%**	**1201**	**100%**

A legtöbb üres helyiség a **Magdolna, a Csarnok és a Palotanegyedben** található.

8. ábra: Önkormányzati helyiségek megoszlása kihasználtság és negyedek szerint



A **Magdolna, a Csarnok és a Palotanegyedben található** az **üres helyiségek 60%-a.**

22. táblázat: Önkormányzati üres helyiségek száma és megoszlása negyed szerint

Negyed	Összes helyiség (db)	Üres helyiség (db)	Üres helyiség %	Kiadott helyiség (db)	Kiadott helyiség %
Corvin negyed	166	81	10%	85	14%
Csarnok negyed	269	**162**	**20%**	106	17%
Ganz negyed	4	1	0%	3	0%
Kerepesdűlő	4	2	0%	2	0%
Losonci negyed	74	37	6%	36	6%
Magdolna negyed	337	**223**	**27%**	112	18%
Népszínház negyed	147	85	10%	60	10%
Orczy negyed	145	95	12%	50	8%
Palotanegyed	245	**109**	**13%**	136	22%
Százados negyed	23	7	1%	16	3%
Tisztviselőtelep	20	9	1%	11	2%
Összesen	**1434**	**811**	**100%**	**617**	**100%**

Megjegyzés: A táblázatban az 6 ismeretlen kihasználtságú helyiség csak az összegzésnél szerepel. 1-1 db a Csarnok, a Losonci negyedben, illetve 2-2 db a Magdolna és Népszínház negyedben

Az önkormányzati helyiségek **közel 44%-a, azaz 626 db pincehelyiség. Ebből 199 db udvari pince.**

Az önkormányzat 191 db udvari helyiséggel rendelkezik. Udvari pincék és az udvari helyiségek nehezebben hasznosíthatóak, mint az utcai helyiség típusok. **Az udvari helyiségek és udvari pincék teszik ki a helyiségállomány közel 27%-át.**

23. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása helyiség típus szerint

Fekvés	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Emeleti helyiségek	59	4%	4	2%	55	5%
Utcai helyiségek	539	38%	58	25%	481	40%
Udvari helyiségek	191	13%	72	31%	119	10%
Utcai pincék	427	30%	68	29%	359	30%
Udvari pincék	199	14%	30	13%	169	14%
n.a.	19	1%	1	0%	18	1%
Összesen	**1434**	**100%**	**233**	**100%**	**1201**	**100%**

Megjegyzés: Az utcai helyiség alatt azt értjük, amikor a helyiségnek van földszinti, utcai helyiség része. Emellett lehet, hogy pincehelyiség is nyílik belőle. Udvari helyiségre ugyanez igaz.

A kihasználtsági adatok is rámutatnak arra, hogy az utcai helyiségek iránt van a legnagyobb kereslet, ezeknek 64%-a hasznosított. **Ugyanakkor az utcai helyiségeknek a 36%-a, azaz 192 db üres. Az udvari helyiségeknek 59%-a üres. A pincéknek pedig 75-77%-a áll üresen.**

24. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása helyiség típus és kihasználtság szerint

Fekvés	Összes helyiség (db)	Üres helyiség (db)	Üres helyiség %	Kiadott helyiség (db)	Kiadott helyiség %
Emeleti helyiségek	59	29	49%	30	51%
Utcai helyiségek	539	192	36%	346	**64%**
Udvari helyiségek	191	112	**59%**	79	41%
Utcai pincék	427	321	**75%**	106	25%
Udvari pincék	199	153	**77%**	46	23%
n.a.	19	4	21%	10	53%
Összesen	**1434**	**811**	57%	**617**	43%

Megjegyzés: A táblázatban az 6 ismeretlen kihasználtságú helyiség csak az összegzésnél szerepel. 1-1 db van a Csarnok, a Losonci negyedben, illetve 2-2 db a Magdolna és Népszínház negyedben

A **helyiségek 55%-a rossz vagy ismeretlen állapotú**. A jó állapotú helyiségek aránya elenyésző. Az üres helyiségek rosszabb állapotban vannak, mint a bérelt helyiségek. 75%-a a teljes üres helyiségállománynak rossz állapotú.

25. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása műszaki állapot szerint

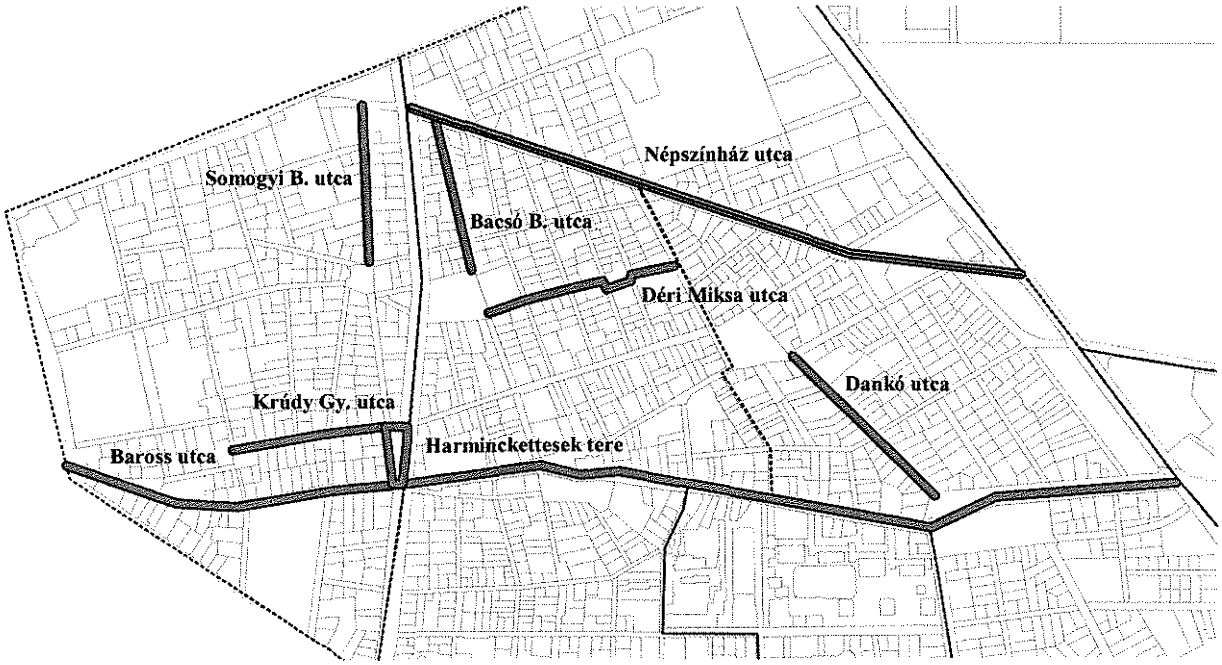
Műszaki állapot	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Jó állapotú	179	12%	7	3%	172	14%
Közepes állapotú	458	32%	46	20%	412	34%
Rossz állapotú	764	**53%**	179	77%	585	49%
n.a.	33	**2%**	1	0%	32	3%
Összesen	**1434**	**100%**	**233**	**100%**	**1201**	**100%**
Műszaki állapot	**Összes üres helyiség (db)**	**Összes üres helyiség %**	**Önk. bérházban található üres helyiség (db)**	**Önk. bérházban található üres helyiség %**	**Társasházi üres helyiség (db)**	**Társasházi üres helyiség %**
Jó állapotú	14	2%		0%	14	2%
Közepes állapotú	190	23%	21	12%	169	27%
Rossz állapotú	605	75%	158	88%	447	71%
n.a.	2	0%		0%	2	0%
Összesen	**811**	**100%**	**179**	**100%**	**632**	**100%**

3.6.2. Értékesítésre nem javasolt helyiségek

A középtávú köztérfejlesztési elképzelések több utcát is érintenek. Gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségű és köztérfejlesztésekkel érintett **helyi főutcának** tartjuk az alábbi utcákat, melyekben főszabály szerint az **Önkormányzat nem értékesít helyiséget.**

1. Bacsó Béla utca
2. Baross utca
3. Dankó utca
4. Déri Miksa utca
5. Harminckettesek tere
6. Krúdy Gyula utca
7. Népszínház utca
8. Somogyi Béla utca

9. térkép: Helyi főutcák



Ebben a 8 db helyi főutcában összesen 238 db helyisége van az Önkormányzatnak.

26. táblázat: Helyi főutcák helyiségeinek megoszlása kihasználtság szerint

Közterület	Helyiségek (db)	Kiadott helyiségek (db)	Üres helyiségek (db)	Üres helyiségek aránya
Bacsó Béla utca	5	4	1	20%
Baross utca	101	58	42	42%
Dankó utca	19	4	15	79%
Déri Miksa utca	17	11	6	35%
Harminckettesek tere	3	3		0%
Krúdy Gyula utca	9	6	3	33%
Népszínház utca	64	26	36	56%
Somogyi Béla utca	20	15	5	25%
Összesen	**238***	**127**	**108**	**45%**

**Megjegyzés: 3 db olyan helyiség van, melyek kihasználtságáról nincs adat*

A helyi főutcákban 114 utcai helyiséggel rendelkezik az Önkormányzat.

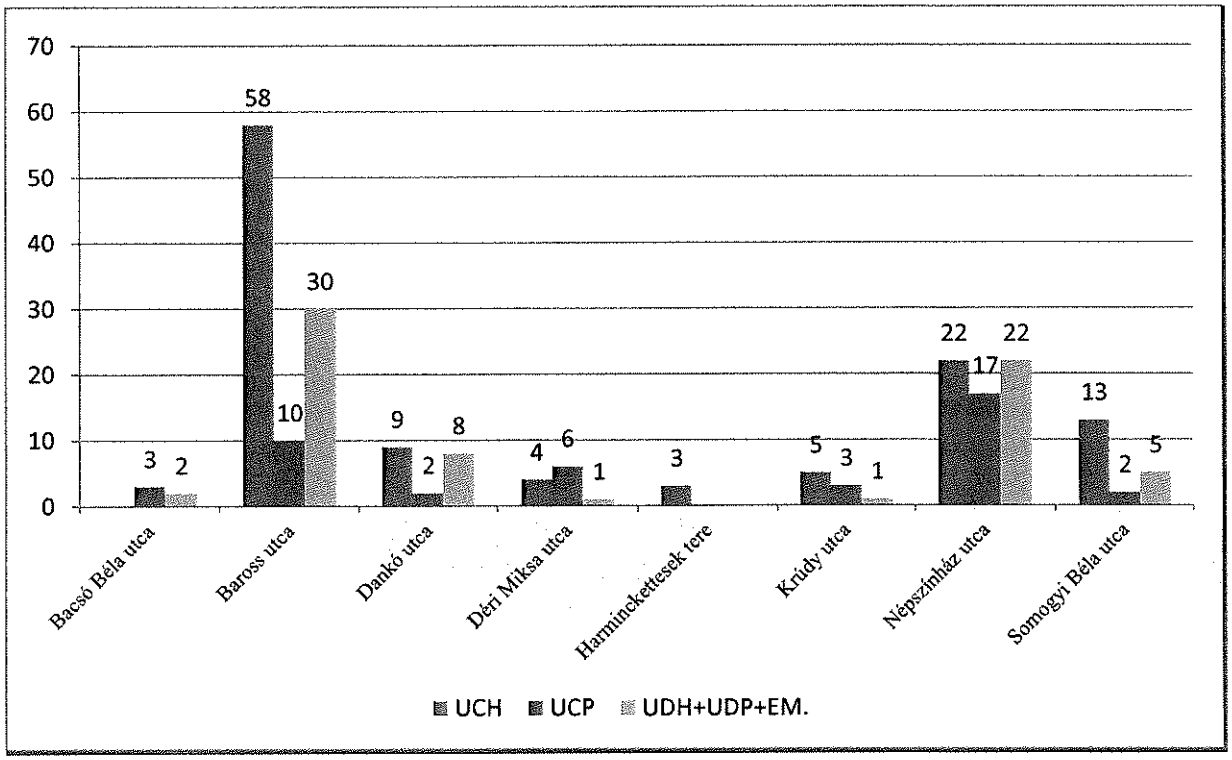
27. táblázat: Helyi főutcák helyiségeinek megoszlása fekvés szerint

Közterület	Helyiségek (db)	Utcai helyiségek (db)	Utcai pincék (db)	Udvari helyiségek, Udvari pincék, Emeleti helyiségek (db)
Bacsó Béla utca	5	0	3	2
Baross utca	101	58	10	30

Dankó utca	19	9	2	8
Déri Miksa utca	17	4	6	1
Harminckettesek tere	3	3	0	0
Krúdy Gyula utca	9	5	3	1
Népszínház utca	64	22	17	22
Somogyi Béla utca	20	13	2	5
Összesen	**238***	**114**	**43**	**69**

**Megjegyzés: 12 db olyan helyiség van, melyek fekvéséről nincs adat*

9. ábra: Helyi főutcák helyiségeinek megoszlása fekvés szerint

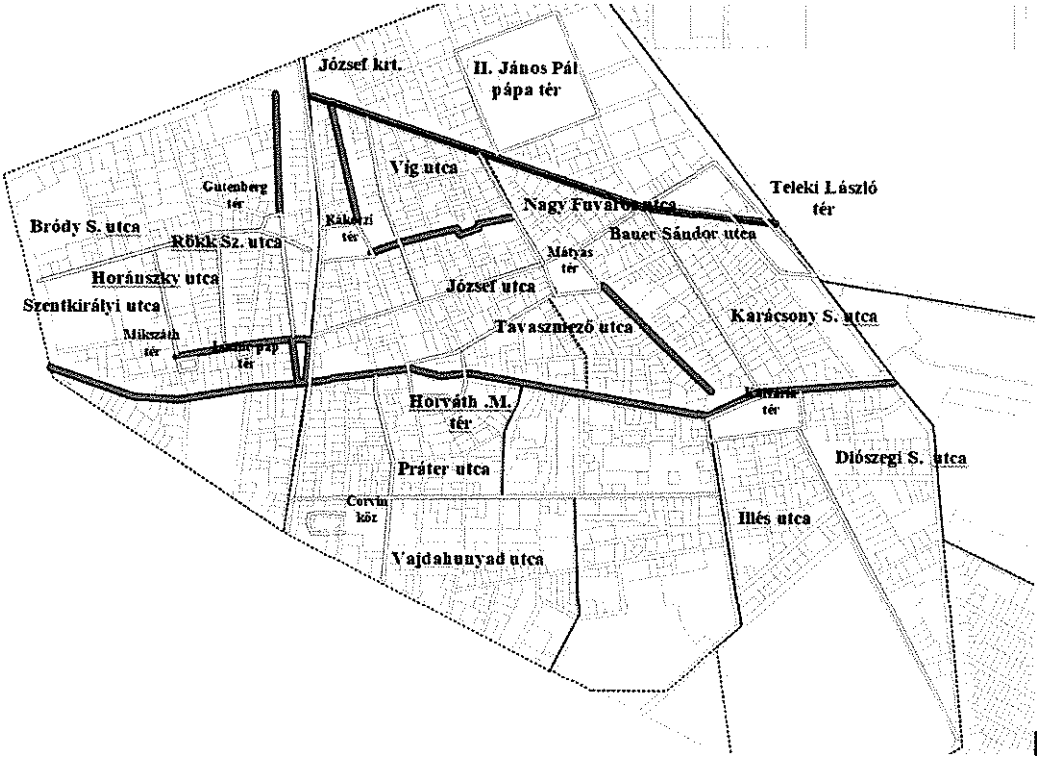


Közép- és hosszútávú köztérfejlesztési elképzeléseink további **kiemelt jelentőségű utcákat** is érintenek, melyekben a **hasznosítható helyiségeket nem tervezzük értékesíteni**.

1. Bauer Sándor utca
2. Bródy Sándor utca
3. Corvin köz
4. Diószegi Sámuel utca
5. Gutenberg tér
6. Horánszky utca
7. Horváth Mihály tér
8. II. János Pál pápa tér
9. Illés utca
10. József krt.
11. József utca
12. Kálvária tér
13. Karácsony S. utca
14. Lőrinc pap tér

15. Mátyás tér
16. Nagy Fuvaros utca
17. Práter utca
18. Rákóczi tér
19. Rökk Szilárd utca
20. Szentkirályi utca
21. Tavaszmező utca
22. Teleki László tér
23. Vajdahunyad utca
24. Víg utca

10. térkép: Helyi kiemelt jelentőségű utcák és a főutcák



A helyi kiemelt jelentőségű utcákban 525 helyiséggel rendelkezik az Önkormányzat.

28. táblázat: Helyi kiemelt jelentőségű utcák és a főutcák helyiségeinek megoszlása kihasználtság szerint

Közterület	Helyiségek (db)	Kiadott helyiségek (db)	Üres helyiségek (db)	Üres helyiségek aránya
Bauer Sándor utca	16	4	12	75%
Bródy Sándor utca	25	13	12	48%
Corvin köz	3	2	1	33%
Diószegi Sámuel utca	26	6	20	77%
Gutenberg tér	2	2	0	0%
Horánszky utca	6	4	2	33%

Horváth Mihály tér	29	3	26	90%
II. János Pál pápa tér	21	7	13	62%
Illés utca	16	3	13	81%
József krt.	80	45	35	44%
József utca	30	14	16	53%
Kálvária tér	28	21	7	25%
Karácsony S. utca	33	12	21	64%
Lőrinc pap tér	1	1	0	0%
Mátyás tér	21	16	5	24%
Nagy Fuvaros utca	28	21	7	25%
Práter utca	79	53	26	33%
Rákóczi tér	1	1	0	0%
Rökk Sz. utca	12	7	5	42%
Szentkirályi utca	18	7	11	61%
Tavaszmező utca	10	6	4	40%
Teleki László tér	21	12	9	43%
Vajdahunyad utca	7	3	4	57%
Víg utca	28	9	19	68%
Összesen	**541***	**272**	**268**	**50%**

**Megjegyzés: 1 db olyan helyiség van, melyek kihasználtságáról nincs adat*

29. táblázat: Helyi kiemelt jelentőségű utcák és a főutcák helyiségeinek megoszlása fekvés szerint

Közterület	Helyiségek (db)	Utcai helyiségek (db)	Utcai pincék (db)	Udvari helyiségek, Udvari pincék, Emeleti helyiségek (db)
Bauer Sándor utca	16	8	3	5
Bródy Sándor utca	25	10	6	9
Corvin köz	3	1	1	1
Diószegi Sámuel utca	26	15	4	7
Gutenberg tér	2	2	0	0
Horánszky utca	6	1	2	3
Horváth Mihály tér	29	6	2	21
II. János Pál pápa tér	21	10	6	4
Illés utca	16	8	2	5
József krt.	80	27	9	42
József utca	30	11	9	10
Kálvária tér	28	13	6	9
Karácsony S. utca	33	10	7	16
Lőrinc pap tér	1	0	0	1

Mátyás tér	21	17	1	3
Nagy Fuvaros utca	28	17	5	6
Práter utca	79	37	21	21
Rákóczi tér	1	0	0	1
Rökk Sz. utca	12	3	5	4
Szentkirályi utca	18	0	10	8
Tavaszmező utca	10	4	6	0
Teleki László tér	21	12	4	5
Vajdahunyad utca	7		3	4
Víg utca	28	10	9	9
Összesen	**541***	**222**	**121**	**194**

**Megjegyzés: 4 db olyan helyiség van, melyek fekvéséről nincs adat*

3.6.3. Urbanisztikailag tematizált utcák és környékek

A helyiséggazdálkodást néhány urbanisztikailag kiemelt területen a városnegyed rehabilitációs folyamatának részeként célszerű kezelni. Pilot projektként a Déri Miksa utca megújításával összekapcsolva a környékbeli üzlethelyiségeket integratívan az utca részeként értelmezzük. Fontos az új utca arculatához kapcsolódó funkciók megjelenésének elősegítése, melyek elsősorban a helyieket, a helyi igényeket célozzák. A Déri Miksa utca pilot projektben a környező utcák helyiségei is szerepelnek.

A Déri Miksa utcát követően a Népszínház utcára dolgozunk ki urbanisztikailag tematizált koncepciót, amely elősegíti az önkormányzati üzlethelyiségek bérbeadását, és gazdasági szempontból stabil, széles ügyfélkörrel rendelkező üzletek fenntartását.

3.6.4. A hasznosíthatatlan társasházi helyiségek bérbeadása

Régi probléma az önkormányzati tulajdonban lévő társasházi hasznosíthatatlan, üres pincehelyiségek nagy száma. Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetni, így ezek a helyiségek jelentős mértékű veszteséget okoznak a helyiséggazdálkodásban.
A helyiség bérbeadásról szóló rendeletet módosítani fogjuk annak érdekében, hogy a társasházak és a társasházban tulajdonnal rendelkező természetes személyek a közös költség összegén bérelhessék a pinceszinti, alagsori és emeleti hasznosíthatatlan helyiségeket. Az ilyen bérleti szerződések esetében a bérlőt nem terheli majd a bérleti díjon felül a közös költség fizetési kötelezettség. Ezzel a hasznosíthatatlan társasházi pince és emeleti helyiségek esetén a nullszaldós gazdálkodást próbáljuk meg elérni.

3.6.5. Kedvezményes helyiségbérbeadás önkormányzati célokhoz kapcsolódóan

A Józsefvárosi Önkormányzat számára fontos, hogy a kerületben sok szervezet találjon otthonra és ezzel gazdagodjon a kerületi kulturális, közösségi élete. Ennek érdekében a Képviselő-testület módosította a kedvezményes helyiségbérlet szabályozását. Kedvezményes helyiségbérlet kizárólag az erre a célra, előzetesen kijelölt helyiségek esetén lehetséges. A helyiségeket első alkalommal 2022. májusában jelöli ki a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság. A kedvezményes bérleti díjon kiadható helyiségek bérleti jogát kizárólag nyilvános pályázati eljárás keretében lehet elnyerni. Pályázhatnak kedvezményes helyiség bérletre:

- természetes személy, egyéni vállalkozó vagy legalább 1 éve bejegyzett és működő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet;
- aki a saját profiljának megfelelő, önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó a kerület számára is hasznos feladatokat vállal, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális, és közösségi élet színesebbé tételéhez.

Az önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó tevékenységek az alábbiak:

- egészségügyi prevenció, egészséges életmód segítése,
- szociális tevékenység, karitatív tevékenység (hátrányos helyzetűek segítése),
- gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások,
- oktatás és köznevelés,
- képzés, képességfejlesztés,
- kulturális tevékenység, közművelődési tevékenység,
- művészeti tevékenység,
- sport, ifjúsági ügyek,
- nemzetiségi ügyek,
- esélyegyenlőségre való törekvést segítő tevékenység,
- idősekkel kapcsolatos tevékenység ellátása

A kedvezményes bérleti díj mértéke a helyiség után fizetendő közös költség, vagy üzemeltetési költség összege. Praktikusan a bérlő a közös költség összegét kétszer fizeti ki, egyszer mint közös költség, egyszer pedig mint bérleti díj.

A nyertes pályázóval az Önkormányzat együttműködési megállapodást köt. Az együttműködési megállapodás rögzíti, hogy a nyertes pályázó honlapján, sajtómegjelenésein köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot, nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére, a szakmai tervben megjelölt tevékenységeket a helyiségben folyamatosan folytatja, minden év március 31. napjáig tárgyévet megelőző évről éves beszámolót, a tárgyévről éves szakmai tervet nyújt be.

4. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

A korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé tartozik minden a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész.

Jelenleg 179 db ingatlan (lakás, helyiség, épület vagy telek) képezi a Józsefvárosi Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonelemeit.

A Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék (JEB) hét telephelyen biztosítja a kisgyermekek ellátását (6.3.1. melléklet), a Józsefvárosi Óvodák székhelyóvodája és 11 tagóvodája 13 telephelyen működik. (6.3.2. melléklet). A Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ (JEK) az Auróra utcai telephelyén kívül még 2 védőnői szolgálatnak helyet nyújtó önkormányzati ingatlant használ. (6.3.3. melléklet). A legtöbb önkormányzati ingatlan Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSZSZGYK) használatában van. Az intézményvezetés és egyéb működéshez szükséges irodán felül a JSZSZGYK-hoz tartoznak a Család-és Gyermekjóléti Szolgálat, Család-és Gyermekjóléti Központ telephelyei és egyéb szociális szolgáltatások működtetéséhez szükséges ingatlanok, köztük a léleklakások (6.3.4. melléklet) A Polgármesteri Hivatal és közvetlen működéséhez szükséges intézmények összesen 20 önkormányzati ingatlant használnak 9 különböző címen. (6.3.5. melléklet)

A többi ingatlan a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Józsefváros Közösségeiért Nonprofit Zrt.és egyéb közszolgálati funkciót betöltő szervezet használatában van. A Belső Pesti Tankerületi Központ vagyonkezelésében 11 ingatlan van.

4.1. Óvodafelújítások

A Józsefvárosi Önkormányzat öt tagóvodájának felújítása vált szükségessé egyrészt a működést és biztonságot veszélyeztető állapotok megszüntetése, másrészt a lakosság számára kevésbé vonzónak ítélt óvodaépületek külső megjelenésének javítása érdekében.

- Gyerek-Virág Tagóvoda, 1082 Budapest, Baross u. 111/b. (Hrsz: 35728/27/A/158)
- Virágkoszorú Tagóvoda, 1083 Budapest, Baross u. 91. (Hrsz.: 35728/23/A/1)
- Várunk Rád Tagóvoda, 1086 Budapest, Csobánc u. 5. (Hrsz.: 35908)
- Százszorszép Tagóvoda, 1086 Budapest, Szűz u. 2. (Hrsz.: 35263)
- Tündérkert Tagóvoda 1081 Budapest, Kun u. 3. (Hrsz.: 34756)

A MOME (Moholy-Nagy Művészeti Egyetem) hallgatói 2021. decemberében egyetemi kurzus keretében felmérték, hogy 3 óvoda (Gyerek-Virág, Virágkoszorú, Várunk Rád) munkatársai, illetve az oda járó gyerekek szülei milyen javaslatokat, ötleteket, igényeket fogalmaznak meg a felújításra vonatkozóan, melyek vonzóbbá tehetik az intézményeket. Az óvodák felújításának tervezése során a felmérés eredményei is beépítésre kerülnek. Az óvodákat 2022-2023 folyamán újítjuk fel.

4.2. Gyermekek Átmeneti Otthonának bővítése

A Dankó utca 31. szám alatti épület - felújítást, átalakítást követően - adna helyet a Gyermekek Átmeneti Otthonának (GyÁO). A GYÁO kinőtte jelenlegi, Szentkirályi utcai telephelyét, egy lakóház emeletén működik, ahol az udvar gyerekek általi használatából folyamatos konfliktusok adódnak a lakókkal. Terveink szerint az intézmény a Dankó utcai

épületbe költözik, ahol lenne hely fejlesztő pedagógus, gyerekpszichológus, gyógypedagógus számára is. A GyÁO átköltözésének tervezett időpontja 2023.

4.3. Káptalanfüredi gyermek- és utánpótlástábor fejlesztése

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 0114/5 hrsz.-ú, természetben a 8220 Balatonalmádi (Káptalanfüred), Somfa u. 1. szám alatti ingatlan. A 3,2 ha területű telek évtizedek óta a kerület gyermektáboraként funkcionál. Az önkormányzat az üdülő komplex felújítását tűzte ki célul 2015-ben.

A fejlesztés első lépéseként az Önkormányzat és a Veszprém Handball Team Kft. (VHT Kft.) között létrejött együttműködési megállapodás alapján, a VHT Kft. megrendelésében 2017 évben elbontásra kerültek a tábor korábbi épületei és megkezdődött a fejlesztés I. üteme. A beruházás 2019 évben került átadásra, melynek során megépült 6 db kétszintes lakópavilon, a szálláshelyek mellett egy raktár/portaépület, a környezetükben megtörtént a kert rendezése, és elkészültek a gyalogosjárdák. Megépült egy sportpálya és egy kisebb fitneszpark. Az épületek használatba vételi engedélye nem került beszerzésre. Az elkészült épületek műszaki állapota rossz, garanciális javításokat igényel.

2021. szeptember 17-én az Emberi Erőforrások Minisztériuma (EMMI) és az Önkormányzat között Támogatási Szerződés jött létre, amiben az EMMI 2.124.193.700.- Ft kormányzati támogatásban részesítette a Káptalanfüredi gyermektábor megvalósítását, mely összeg tartalmazza a tervezés, továbbá a főépület megépítésének és a szükséges eszközök, bútorok beszerzésének költségét. A Támogatási Szerződésben meghatározásra került a tervezett beruházás szakmai programja és a megvalósítás ütemezése.

A Józsefvárosi Önkormányzat az önkormányzati magasépítési beruházásokra vonatkozó, az Állami magasépítési beruházásokról szóló 2018. évi CXXXVIII. törvény alapján megbízta a Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt-t (BMSK Zrt.) a beruházás tervellenőri, műszaki ellenőri és lebonyolítási feladatainak elvégzésével. Az állami BMSK Zrt. a korábban elkészült terveket megvalósításra alkalmatlannak minősítette, ezért szükséges az újratervezés.

A szakmai program szerint a főépület legalább 50 fő elhelyezésére lesz alkalmas és egy 500 adagos főzőkonyhával kerül kialakításra. A beruházás során a tábor teljes területén megújulnak a zöldfelületek, továbbá játszóterek és egyéb sport- és rekreációs tevékenységek ellátására alkalmas területek jönnek létre.

Előkészítés alatt van a tervező kiválasztására irányuló beszerzési eljárás, várhatóan 2022 évben elkezdődik a tervezés. A tervek birtokában kerül kiírásra a kivitelezés és eszközbeszerzés közbeszerzési eljárása, tervezetten 2023-ban indul a kivitelezés. A tábor átadásának határideje 2024. június 1.

4.4. Az Auróra utcai szakrendelő új szárnyának építése

Az Egészséges Budapest Program keretén belül a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ Auróra utcai székhelyén (1084 Budapest, Auróra u. 22-28.) felépítésre kerülő új épületszárny tervezési feladatai tartoznak az EBP III megvalósításával kapcsolatos 2021. évi feladatokról szóló 1439/2021. (VII. 6.) Korm. határozatban meghatározott támogatási keretbe. A tervezéssel egyidejűleg megvalósulnának olyan előkészítő munkák, amik a tényleges

beruházás megkezdésének feltételei, mint például a szükséges zöldfelület es parkolók lehetőségének biztosítása.

Célunk, hogy az Auróra utcai szakrendelő udvarának Déri Miksa es Nagyfuvaros utca felőli szakaszán egy kb. 430 m2 alapterületű, 2 szintes épületszárny kialakításával az Auróra utcai háziorvosi rendelőket és a háziorvosi ügyeletet, önálló, külön bejáratú épületben helyezzük el.

A két szinten kialakításra kerülne 12 háziorvosi rendelőhelyiség a hozza tartozó kiszolgáló helyiségekkel, valamint a földszinti háziorvosi bejáratnál egy központi betegirányító. Az ellátás elérhetősége szempontjából előnyös, hogy a beteg egy kompetens személlyel tud kapcsolatba kerülni, aki pontos felvilágosítást tud adni a háziorvosok aktuális rendeléséről, helyettesítésekről. A földszinten, elkülönülve a háziorvosi rendelőktől, közvetlenül utcai bejárattal a háziorvosi ügyelet kerülne kialakításra. Fontosnak tartjuk az utca felőli bejáratot, mivel a közelmúlt tapasztalatai alapján nagyon nehezen tálalják meg az udvari bejáratú ügyeletet.

Mivel a folyamatos háziorvosi ügyeleti ellátás egy épületszárnyban helyezkedik el a háziorvosi rendelőkkel, így az egészségügyi ellátórendszert alapvetően nem ismerő beteg számára is egyértelmű lesz, hogy amennyiben a háziorvosi ellátás nem elérhető, a szükséges egészségügyi ellátáshoz a hét minden napján, 24 órában hozzáférhet.

5. Forgalomképtelen vagyon

5.1. Köztérfejlesztések középtávon

5.1.1. Déri Miksa utca átalakítása

A Déri Miksa utca Nagyfuvaros utca és Rákóczi tér közötti szakaszának felújításáról az Önkormányzat 2018-ban döntött, ekkor nyújtott be pályázatot a fővárosi TÉR_KÖZ pályázat keretében a megvalósítás támogatására. A pályázat kedvező elbírálásban részesült, 2019 évben elindult a tervezés. A tervek 2020 nyarán kerültek közösségi tervezés lefolytatásával véglegesítésre, az utca 2022-ben újul meg. A beruházás főbb elemei:

- funkcióváltás, a Déri Miksa utca Fecske utca és Nagyfuvaros utca közötti szakasza gyalogos utca lesz,
- az utca kibővül a szomszédos JEK kertjének egy részével,
- a Nagy Ho-ho-ho horgász játszótéren csőszház épül nyilvános WC-vel,
- a teljes utca új burkolatot kap, új zöldfelületek kerülnek kialakításra, kb. 60 db fa kerül elültetésre, ezzel együtt mintegy 80 db-bal csökken a parkolóhelyek száma,
- átépítésre kerül a meglévő közvilágítás hálózat.

5.1.2. Práter és Tömő utcák megújítása

A Corvin Sétány Program megvalósítására létrejött szerződéses rendszer szerint önkormányzati kötelezettség a program területén található közterületek megújítása. Az elmúlt mintegy 20 év során két utcaszakasz kivételével a fejlesztések megvalósultak. Az utolsó, még el nem készült felújítások, a Práter utca Futó utca és Szigony utca, illetve a Tömő utca Leonardo da Vinci utca és Szigony utca közötti szakaszát érintik.

2016-ban az Önkormányzat befektetői partnere, a Corvin Zrt., közcélú felajánlás keretében elkészítette a két közterület kiviteli terveit, de a megvalósítás eddig elmaradt. 2021-ben a városvezetés úgy döntött, befejezi a Corvin Sétány Program közterületi programját, ennek első lépéseként felkérte a Corvin Zrt-t, hogy a meglévő terveket vizsgálja felül és módosítsa azokat a 2020 évben elfogadott Klímavédelmi Intézkedési Tervben elfogadott szempontok alapján. Az önkormányzat kérte, hogy hangsúlyos elemként kerüljön be a tervekbe a zöldfelületek növelése és a gyalogos-, kerékpáros barát funkciók kialakítása. 2021-ben elkészült mindkét utca koncepció terve. A beérkezett lakossági javaslatok figyelembe vételével készülnek a végleges kiviteli tervek. Mindkét beruházás 2022-ben valósul meg.

5.1.3. Bacsó Béla utca megújítása

A Bacsó Béla utca Vásár utca és Bérkocsis utca közötti szakaszának 2021 nyarán tesztjelleggel megnyitotta az Önkormányzat, a gépjárműmentes utcában az érintettek számára új, szabadidős célú közteret sikerült létrehozni.

A tesztidőszak után lakossági véleményezés indult, amely elsöprő többséggel támogatta az utcaszakasz megnyitását és hosszú távon is zöld, gyalogosbarát igény fogalmazódott meg az egész utcára. Az átalakításokkal kapcsolatos tervezés 2022 elején kezdődik meg, várhatóan 2023 első negyedéves kivitelezéssel.

5.1.4. Szentkirályi utca fásítása

2016-ban az Önkormányzat sikeresen pályázott a fővárosi TÉR_KÖZ pályázat keretében három, Palotanegyedbeli utca felújítására:

- Bródy Sándor utca (Puskin utca – Vas utca)
- Rökk Szilárd utca (Gutenberg tér – Krúdy Gyula utca)

- Szentkirályi utca (Rákóczi út – Baross utca)

A háromból a Bródy Sándor utca és a Rökk Szilárd utca 2019-ben megvalósult, és a forrás jelentős része ezáltal felhasználásra került. A Képviselő-testület 527/2021. (IX.23.) számú határozatában úgy döntött, hogy csökkentett műszaki tartalommal valósít meg a Szentkirályi utcában közterület fejlesztést, a Rákóczi út és Mikszáth tér közötti szakaszon fákat telepít, ahol a közműhelyzet ezt lehetővé teszi. A Fővárosi Önkormányzat 2022. november 24-én befogadta a Szentkirályi utca felújítás műszaki tartalmának csökkentésére irányuló kérelmet és módosította a Támogatási Szerződést. Így el lehet kezdeni a fatelepítésre vonatkozó tervek elkészítése. Az előzetes tervek alapján 15 – 25 db fa elhelyezésére van lehetőség. 2022-ben indulhat a tervezés, a fatelepítésre várhatóan 2022 második félévében lesz lehetőség. A Szentkirályi utca Bródy Sándor és Múzeum utcák közötti szakaszának megújítására várhatóan a Pázmány Péter Katolikus Egyetem kampuszberuházása kapcsán kerül sor.

5.1.5. Szeszgyár köz és Szeszgyár utca megnyitása

A Szeszgyár köz a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg használaton kívüli közterület. Az ingatlan a Kőris utca 18-20. (hrsz. 35904/3) és a Kőris utca 22. (hrsz. 35904/1) között helyezkedik el, a Kőris és a Visi Imre utcák között, a Szeszgyár utca meghosszabbításában.

Az Önkormányzat célja a Szeszgyár köz megnyitása a lakosság részére, biztosítva a Visi Imre utca és a Kőris utca közötti átjárást, azzal, hogy a Szeszgyár közt határoló raktárépület behajtási lehetősége biztosított legyen. Ehhez kapcsolódóan megújulna a Szeszgyár utca Baross utca és Visi Imre utca közötti szakasza is, ami a kerület utolsó kockakő burkolatú utcája.

A projekt jelenleg az előkészítési fázisban van. Első körben a 2022-ben indul a lakosság bevonásával a tervezés, a kivitelezésre várhatóan 2023 évben lesz lehetőség.

5.1.6. Horváth Mihály tér átalakítása

A felújítás területe a Horváth Mihály tér "északi oldala", vagyis a Baross utca, Német utca, Tavaszmező utca és Őr utca által határolt terület. A beruházás legfőbb célja az, hogy egy rendezett, jól használható, minél zöldebb, emberközpontú köztér jöjjön létre, amely egyszerre szolgálja az ott élők, áthaladók, pihenni vágyók igényeit.

Költségvetési okokból az önkormányzat két ütemre tervezi bontani a kivitelezést. Az első ütem a szálloda, a Horváth Mihály tér 16 sz. alatti társasház, a templom és a Baross utca közötti területet érinti. Itt egy főként rendezetlen parkolóból árnyékos zöldfelület és sétány jön létre. A második ütem a Horváth Mihály tér 15 sz. alatti társasház és a Tavaszmező utca vonaláig terjed, ami ma szintén főleg rendezetlen parkoló. Az első ütem sétánya is folytatódik és egy árnyékos új teresedés jön létre az Őr utca bejáratánál, ugyanakkor a templom északi oldalán egyoldali, merőleges parkoló továbbra is biztosítani fogja a tér megközelítését autóval.

A teret észak felől határoló épületek (új szálloda, új társasház, meglévő lakóépületek) előtt egy fás sétány lesz a Tavaszmező utca vonalában. A tervezési területen jelentős nagyságú, kb. 900 m2 zöldfelület jön létre és 25 db új fa elültetését tervezzük (20 az első ütemben, 5 a másodikban), bővítve a Baross utcai fasort is. A tervek szerint jelentős árnyékos felület jöhet létre az áthaladók és a téren pihenni vágyók számára.

5.1.7. Somogyi Béla utca megújítása

A Somogyi Béla utca kivitelezését a Blaha Lujza tér megújításának közbeszerzési szerződésén belül fővárosi lebonyolításban a kerületi önkormányzat finanszírozza. A felújítás

az utca műszaki állapota miatt és városépítészeti szempontból is indokolt és időszerű. A tervezett felújítás eredményeképpen a Somogyi Béla utca a Blaha Lujza tér és a Gutenberg tér között teljes hosszában újul meg. Új burkolatokkal és közvilágítási rendszerrel és több fával egy forgalomcsillapított, gyalogosbarát, értékes közterület jön létre a Palotanegyed egy fontos tengelyében a Kiscsibész tér és a megújuló Blaha Lujza tér között. Az utca Blaha Lujza téri torkolata sétálóvá válik az Europeum garázsbehajtója után. A kivitelezés 2022. év végére fejeződhet be.

5.1.8. Blaha Lujza tér

2021-ben elkezdődött a Blaha Lujza tér felújítása a Fővárosi Önkormányzat beruházásában, mely 2022. év végére fejeződhet be. A tér jelentős része a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdona (36406 hrsz.), melyet szintén érint a projekt. A kerületi területen megújul a Márkus Emília utca torkolata, míg az Europeum szálló és a Corvin Áruház előtti területeken a gépkocsi-forgalom és a parkoló helyett fás, sétáló tér jön létre az eredeti terveknél is több fával.

5.1.9. Józsefvárosi közösségi kertek

2021. júniusban született döntés az Önkormányzat tulajdonát képező Magdolna utca 24. (hrsz.: 35339) szám alatti 722 m2 alapterületű üres ingatlanon klímavédelmi és közösségépítő célból közösség kert kialakítására irányuló együttműködési megállapodás megkötéséről a Grundkert Környezettudatos Közösségfejlesztő Egyesülettel. Ennek előzménye a közösségi kertek kijelölésével kapcsolatos 2020. szeptemberi Képviselő-testületi döntés, melyben arról határozott a testület, hogy a fenti telken kívül a Kőris u. 4/b. és a Kálvária utca 9. alatti, önkormányzati tulajdonú üres telkek alkalmasak arra, hogy közösségi kertként kerüljenek hasznosításra. A Magdolna u. 24. számú telken a közösségi kert működése 2021-ben megkezdődött. A Józsefvárosi Klímavédelmi Intézkedési Tervben célként szerepel további közösségi kertek létesítésének kijelölése erre alkalmas üres, vagyongazdálkodási szempontból nehezen hasznosítható önkormányzati tulajdonú telken.

5.1.10. Tolnai Pihenőkert

A Tolnai utca 23 sz. alatti önkormányzati ingatlan korábban az idősek klubja kertjeként volt időszakos, ritka használatban. Az Önkormányzat 2020 őszén, egy rövid próbaidőszakot követően döntött a kert megnyitásáról és szabad pihenőkert funkciójú hasznosításáról, különleges ősfás, magmazöld jellegéből fakadóan. A kert fejlesztése 2021-ben a lakosság bevonásával folyamatosan zajlott, az első ütem 2022 elejére fejeződik be.

5.1.11. Szigony utca sétányosítása

A Szigony utca Tömő utca és Üllői út közötti szakaszának felújításának tervezését a Futureal végzi. A felújítás egy zöld sétányként valósul meg, amely a Corvin Sétány Programhoz is kapcsolódik és korábbi építési szabályozás adja meg az alapját. A gyalogosbarát utcán a sebesség csökken és kiterjedt zöldfelületek létesülnek. A megvalósítás várhatóan két ütemben történik és már 2022-ben elkezdődik a Futureal kivitelezésében.

5.2. Köztérfejlesztések hosszú távon

Józsefváros városszerkezete vagy nagyvárosias, sűrűn beépített vegyes funkciókkal, vagy lazább szerkezetű, kifejezetten lakóterület. A kerület fejlesztésének kiemelt célja egy élhető, demokratikus, egyenlő városrész kialakítása, ami a Gazdasági Programban is megfogalmazott elvek alapján területileg egységesen fejlődik. Olyan új beavatkozások szükségesek, amik a társadalmi egyenlőséget, az egészséges utcákat szem előtt tartva a gyalogosok és

kerékpárosok tengelyeket, a zöldinfrastruktúrák erősödését segíti elő. Az egyre erősebb részvétel és bevonódás lehetősége az egyes fejlesztési projektekbe lehetővé teszi a lakosság számára, hogy érdemben beleszólhassanak közös vagyonunk fejlődésébe.

A közép- és hosszú távú közterületfejlesztések motivációi, mozgatórugóit három fő pillér határozza meg:

A) Közterület műszaki állapota, beruházási szüksége
B) Közterület városszerkezeti elhelyezkedése, zöld- és gyalogoshálózati jelentősége, kapcsolati lehetőségei
C) Közterület gazdaságélénkítési, közösségerősítő lehetőségei

A gyalogostengelyek erősítése szempontjából kulcsfontosságú beruházások a Békési és Krúdy utcák átalakítása és a Dankó utca valódi zöld folyosóvá alakítása a zöld terek, azaz a Mátyás tér és a Kálvária tér között. A Népszínház utca Alföldi utcai csomópontjában a Kiss József utcai csomópont kiépítéséhez hasonló beavatkozás erősíti a gyalogosok helyzetét és jelentős zöldítésre is lehetőséget ad.

Műszaki okokból és elhelyezkedésük szempontjából is fontos a Bacsó Béla utca, Vajdahunyad utca, Fecske utca és Százados út, valamint a Práter utca, Kun utcák felújítása. A Hős utca felújítása műszakilag indokolt.

A negyedszintű rehabilitáció része a Dobozi és Szeszgyár utcák felújítása, valamint a lezárt szakasz megnyitása, sétányosítása, de fontos a Korányi utca és az Illés utca rendezése is.

A Népszínház utca megújítása, átalakítása kiemelten fontos komplex utcarehabilitáció.

A Harminckettesek tere városközponti jellege erősítendő egy összetett gyalogos és zöld átalakítással összekötve a Palotanegyedet a Horváth Mihály térrel.

A Törökbecse utcával kapcsolatban jelenleg bérlői, tulajdonosi konfliktusok állnak fenn, az utca jövőképe a jogi konfliktusok rendezése után határozható meg.

A Klímastratégia 2030-ban megfogalmazza, hogy „nincs utca zöld nélkül". Első lépésként városszerkezeti és zöldinfrastruktúra szempontokból a Bródy Sándor, Lujza, Németh, Fecske, Tolnai, Kiss József, Népszínház, József, Dankó, Karácsony Sándor és Kisfaludy utcák, illetve a Horváth Mihály tér déli oldalának fásítását szükséges vizsgálni.

A Tolnai pihenőkert lakossági véleményezése során markánsan megjelent a környékbeli kutyatartók igénye új rekreációs helyszínek létrejöttére. A Koszorú utca – Magdolna utca kereszteződésében a Koszorú u. 26. alatt lévő, 35513/2 hrsz-ú, jelenleg parkolóként hasznosított önkormányzati ingatlan kiváló lehetőséget biztosít egy új zöld pihenősarok kialakítására. A telket beépíteni nehéz, a szomszédos ingatlanok jövőképe kérdéses, a telek közcélú hasznosítása akár átmenetileg is egy társadalmilag megtérülő lehetőség.

30. táblázat: Köztérfejlesztési prioritási mátrix

Negyed	Közterület	Műszaki	Hálózat	Társadalom	Össz.
Palota	Krúdy utca	3	3	3	3.0
Csarnok	Bacsó Béla utca	3	3	3	3.0
Magdolna	Dankó utca	3	3	3	3.0
Corvin	Harmickettesek tere	1	3	3	2.3
Orczy	Szeszgyár utca	3	1	3	2.3
Népszínház	Népszínház utca	2	3	2	2.3
Palota	Békési utca	1	3	2	2.0
Corvin	Vajdahunyad utca	3	2	1	2.0
Losonci	Práter utca	3	2	1	2.0
Losonci	Illés utca	3	2	1	2.0
Magdolna	Dobozi utca	3	1	2	2.0
Százados	Százados út	3	2	1	2.0
Csarnok	Fecske utca	2	2	1	1.7
Népszínház	Kun utca	3	1	1	1.7
Orczy	Korányi utca	3	1	1	1.7
Százados	Hős utca	3	1	1	1.7
Százados	Törökbecse utca	2	0	1	1.0

6. Mellékletek

6.1. Önkormányzati bérházak

HRSZ	Negyed	Utca & Házszám	Telek terület m2	Vagyongazdálkodási Terv - Besorolás	Szöveges vélemény
35015	Csarnok negyed	Auróra u. 15.	294	Funkcióváltásra javasolt	
34838	Csarnok negyed	Bacsó B. u. 4.	536	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35811	Losonci negyed	Baross u. 107.	701	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35086/2	Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 4.	450	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35127	Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 13.	649	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos utcai megjelenéssel rendelkezik. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. A belső udvarban található üres épületrész sürgősen bontandó, életveszélyes. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. A telek önmagában kevésbé hasznosítható. A mellette és mögé benyúló ingatlannal (Bauer S. 15.) egyesítve azonban értékesebben beépíthető lenne. Környezetében a 2 illetve 3 szinttel magasabb házak láthatók.
35128	Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 9-11.	1398	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos utcai megjelenéssel rendelkezik. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. Az MNP program része volt, ennek keretében tetőfelújítás történt. 2026.06.30-ig fenntartási kötelezettség van az épületen.
34615	Népszínház negyed	Berzsenyi D. u. 5.	633	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
34653	Népszínház negyed	Bezerédj u. 6.	1819	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	

35316	Magdolna negyed	Dankó u. 16.	1127	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35305	Magdolna negyed	Dankó u. 17.	1510	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35314	Magdolna negyed	Dankó u. 20.	829	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35472	Magdolna negyed	Dankó u. 30.	598	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35485	Magdolna negyed	Dankó u. 33.	642	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35474	Magdolna negyed	Dankó u. 34.	1173	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35477	Magdolna negyed	Dankó u. 40.	829	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35300	Magdolna negyed	Dankó u. 7.	1054	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
34953	Csarnok negyed	Déri M. u. 11.	447	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35979	Orczy negyed	Diószegi S. u. 18.	1966	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	
35980	Orczy negyed	Diószegi S. u. 20.	1978	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	
35981	Orczy negyed	Diószegi S. u. 22.	2017	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	

35982	Orczy negyed	Diószegi S. u. 24.	1981	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata átlagos. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Eredeti nyílászárók, befalazott lakások találhatók. Minimális részleges felújítás történt. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. A Diószegi 24-26-28 telkek egyben kezelendők.
35983	Orczy negyed	Diószegi S. u. 26.	1990	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai épületrészt korábban elbontották. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Minimális részleges felújítás történt, azonban minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. A Diószegi Sámuel utca 28. számú telekkel együtt kezelendő, annak csökkent fejleszthetősége miatt. A Diószegi 24-26-28 telkek egyben kezelendők.
35996	Orczy negyed	Diószegi S. u. 28.	490	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata szépen komponált, átlagos. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés albetét található az épületben. Az ingatlan önállóan nehezen fejleszthető kis alapterülete miatt. A Diószegi 24-26-28 telkek egyben kezelendők.
35897	Orczy negyed	Diószegi S. u. 7.	693	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35377	Magdolna negyed	Dobozi u. 17.	770	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35376	Magdolna negyed	Dobozi u. 19.	638	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35412	Magdolna negyed	Dobozi u. 35.	892	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat semleges, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan.

35410	Magdolna negyed	Dobozi u. 39.	919	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat semleges, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Eredetileg egy család számára készült lakóház. Szépek az eredeti fa ablakok és azok tégla armírozásaik. A magasföldszintes lakóház beékelődik a szomszédos magasházak közé. A telek nagyobb részén omlásveszélyes ipari épület van. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan. Itt lehetne megbontani a sűrű beépítést. Át lehetne törni az telket a Lujza utca 32 felé. Dobozi 39-et lebontani és a lábszomszédos Lujza 32 felé megnyitni közterület funkciónak.
35407	Magdolna negyed	Dobozi u. 45.	1219	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat szép téglabetétes, védettségre azonban nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Érdekes az udvari kő tégla vegyesfalazat, de avultsága miatt nem érdemes felújítani. Szépek a korlátok és a nyitott lépcsőház. Az épület évtizedek óta aládúcolt. Részleges javítások láthatók. A valaha szép homlokzattal rendelkező épület közbeső födémei, függőfolyosója dúcolt. A baloldali telekhatáron lévő kapualj födéme acélpántos megerősítést kapott. A bal szomszédos üres telek beépítese esetén ezen kapulalji tűzfal omlásveszélyes. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben.
36048	Orczy negyed	Dugonics u. 11.	724	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36057	Orczy negyed	Dugonics u. 14.	1363	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	A telket érinti a Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt. Az ingatlan a 145-ös tömb része.

36056	Orczy negyed	Dugonics u. 16.	1079	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata jelentéktelen. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt (ereszcsatorna). A függőfolyosók és tető aládúcolva. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. A telket érinti a Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt. Az ingatlan a 145-ös tömb része.
34994	Csarnok negyed	Fecske u. 18.	591	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35685	Corvin negyed	Futó u. 27.	1023	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36637	Palota-negyed	Horánszky u. 16.	778	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36103	Losonci negyed	Illés u. 19.	1218	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36096	Orczy negyed	Illés u. 20.	874	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35205	Csarnok negyed	József u. 25.	882	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Megfontolandó, hogy a József u. 27., üres önkormányzati telekkel együtt történjen az értékesítés.
35159	Csarnok negyed	József u. 47.	775	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35155	Csarnok negyed	József u. 55.	659	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Nem teszik indokolttá védettségét. A szerkezetek meghaladták teijesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Az épületetviszonylag magas lakott albetét szám jellemzi. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Javaslat: a József utca 55-57-59 együtt bontandó.

35154	Csarnok negyed	József u. 57.	635	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Nem teszik indokolttá védettségét. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen (esővíz csatorna, kémények). Ezeken kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Az épületet alacsony lakott albetét szám jellemzi. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Javaslat: a József utca 55-57-59 együtt bontandó.
35153	Csarnok negyed	József u. 59.	594	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Nem teszik indokolttá védettségét. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen (esővíz csatorna, kémények). Ezeken kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Az épületet alacsony lakott albetét szám jellemzi. Hátsó épületszakasz repedt, dúcolt két kiürített lakással. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Javaslat: a József utca 55-57-59 együtt bontandó.
35889	Orczy negyed	Kálvária u. 10.	931	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Az utcai szárny kifejezetten rossz állapotban van.
36062	Orczy negyed	Kálvária u. 26.	747	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata jelentéktelen. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt (kémény, ereszcsatorna). A kapualj aládúcolva. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés albetét található az épületben.
35888	Orczy negyed	Kálvária u. 8.	933	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	

35352	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 10.	1671	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat szép téglabetétes, ennek ellenére védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások (esőcsatorna, kémény) történtek. Minden egyéb épületszerkezeti elem állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. 2011-ben a telken hatósági határozat alapján elbontásra került a baloldali telekhatáron lévő épületrész, ezen az oldalon lefalazott üreslakások állnak. A meglévő épületek földszintesek, erősen talajvizesek. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan. A telek két utcára nyílik, a Karácsony Sándor utcára és a Lujza utcára (Lujza utca 9.).
35338	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 17.	710	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat átlagos, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az épület egyszintes, magasföldszintes. Részleges javítások (esőcsatorna, kémény) történtek. Minden egyéb épületszerkezeti elem állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan.
35449	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 20.	822	Funkcióváltásra javasolt	
35450	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 22.	819	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35451	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 24.	815	Funkcióváltásra javasolt	
35334	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 5.	1045	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	

35350	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 6.	757	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat semleges, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások, kaotikus beépítések láthatók. Felújított az udvari szárny egyik fele, mely az üzemet szolgálja ki. Minden egyéb épületszerkezeti elem állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan.
35088	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 3.	419	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35075	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 6.	700	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, semmit mondó utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az udvari traktus hátsó felén '70-s évekbeli toldás történt. Ez nem lakó funkcióval bíró terület. Az ingatlan a Fővárossal osztatlan vegyes tulajdonban van. A kerületi tulajdon 73,4 %. Kevés lakott albetét található az épületben. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Környezetében a 2 illetve 3 szinttel magasabb házak láthatók. Felmerül, hogy az önkormányzat vásárolja meg a fővárosi tulajdonrészt és kiürítés után egyben értékesítse az ingatlant.
35074	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 8.	845	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35582	Corvin negyed	Kis Stáció u. 11.	342	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35609	Corvin negyed	Kisfaludy u. 10-12.	597	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35631	Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	1156	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35630	Corvin negyed	Kisfaludy u. 7.	1168	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36035	Orczy negyed	Korányi S. u. 20.	489	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35285	Magdolna negyed	Koszorú u. 12.	512	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35288	Magdolna negyed	Koszorú u. 20.	513	Funkcióváltásra javasolt	
35282	Magdolna negyed	Koszorú u. 4-6.	2127	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	

35892	Orczy negyed	Kőris u. 10.	1276	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36071	Orczy negyed	Kőris u. 11.	1148	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata jelentéktelen. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt (ereszcsatorna). Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Egyes épületszerkezeti elemek veszélyes állapotúak (tűzfal). Kevés albetét található az épületben. A telket érinti a Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt. Az ingatlan a 145-ös tömb része.
36069	Orczy negyed	Kőris u. 15.	713	Funkcióváltásra javasolt	
35959	Orczy negyed	Kőris u. 28.	528	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35963	Orczy negyed	Kőris u. 37.	829	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai épületrész nincs. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt, azonban minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés albetét található az épületben.
35874	Orczy negyed	Kőris u. 4/A.	554	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35891	Orczy negyed	Kőris u. 8.	580	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35160/2	Csarnok negyed	Lovassy L. u. 4/b.	847	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35168	Csarnok negyed	Lovassy L. u. 6.	825	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	

35371	Magdolna negyed	Lujza u. 14.	733	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35443	Magdolna negyed	Lujza u. 15.	654	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35441	Magdolna negyed	Lujza u. 19.	787	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Védettségre nem érdemes. Utcai megjelenése egyszerű. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben. Felmerül a Karácsony S. u. 20. és a lábszomszédos Lujza u. 19 együttes kezelése ingatlanfejlesztési szempontból.
35364	Magdolna negyed	Lujza u. 2/b.	732	Funkcióváltásra javasolt	
35365	Magdolna negyed	Lujza u. 2/c.	674	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	

35423	Magdolna negyed	Lujza u. 20.	530	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos, semmit mondó utcai megjelenéssel. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen, (esővíz csatorna, kémények). Ezeken kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan.
35424	Magdolna negyed	Lujza u. 22.	1119	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35438	Magdolna negyed	Lujza u. 25.	779	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	A földszintes épület különleges építészeti értéket nem képvisel, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az épület évtizedek óta aládúcolt. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben.
35428	Magdolna negyed	Lujza u. 30.	1047	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35430	Magdolna negyed	Lujza u. 34.	902	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	

35368	Magdolna negyed	Lujza u. 8.	697	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35292	Magdolna negyed	Magdolna u. 12.	1391	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35309	Magdolna negyed	Magdolna u. 20.	1271	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35311	Magdolna negyed	Magdolna u. 22.	720	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35469	Magdolna negyed	Magdolna u. 33.	741	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35354	Magdolna negyed	Magdolna u. 36.	774	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	A földszintes épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos utcai megjelenéssel (érdekes nyíláskiosztással). Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen, (esővíz csatorna, kémények). Ezeken kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. A Karácsony Sándor 10-el nem egy fejlesztési telek.
35264	Csarnok negyed	Magdolna u. 4.	1619	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35445	Magdolna negyed	Magdolna u. 41.	919	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. A tetőhéj kivételével minden épületszerkezeti eleme erősen elavult. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben.
35374	Magdolna negyed	Magdolna u. 44.	505	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35421	Magdolna negyed	Magdolna u. 47.	746	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	

35419	Magdolna negyed	Magdolna u. 51.	674	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos, semmit mondó utcai megjelenéssel. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen, (esővíz csatorna, kémények). Ezeken kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan.
35265	Csarnok negyed	Magdolna u. 6/a.	991	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36659	Palota-negyed	Mária u. 4.	416	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35152	Csarnok negyed	Mátyás tér 2.	432	Funkcióváltásra javasolt	
35057	Magdolna negyed	Nagy Fuvaros u. 2/b.	536	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35082	Magdolna negyed	Nagy Fuvaros u. 26.	1210	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
36292	Corvin negyed	Nagytemplom u. 12/b.	719	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35698	Corvin negyed	Nagytemplom u. 5.	461	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35676	Corvin negyed	Nap u. 21.	427	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35987	Orczy negyed	Orczy út 31.	600	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35664	Corvin negyed	Práter u. 18.	583	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36225	Corvin negyed	Práter u. 55.	739	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36111	Losonci negyed	Práter u. 75.	1425	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35219	Csarnok negyed	Rigó u. 4.	413	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35999	Orczy negyed	Sárkány u. 1.	705	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36005	Orczy negyed	Sárkány u. 11.	906	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	

35990	Orczy negyed	Sárkány u. 12/b.	911	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat egyszerű, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt, azonban minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Gyenge műszaki állapotú, földszintes épület. A lakások fele - az utcai homlokzaton is - lefalazott. Az utca legromosabb épülete. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés albetét található az épületben. A Diószegi 18-28 telkekkel egyben kezelendő.
38837/4	Százados negyed	Százados út 3-13.	22969	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35139	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 12.	1269	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35329	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 13.	679	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35136	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 18.	638	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35325	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 5.	386	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35496	Magdolna negyed	Szigetvári u. 4.	751	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
36204	Corvin negyed	Szigony u. 39.	479	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	A Szigony utca kiszélesítése a teljes egynemű keresztmetszet érdekében szabályozott. Az épület így a végleges utca közepén helyezkedik el. A szabályozási terv egyértelműen meghatározza a lakóépület bontását. Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan, egyes épületszerkezeti elemek veszélyes állapotúak (kerítés). A telket érinti a Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt. Az ingatlan a 126-os tömb része.
38839/26	Százados negyed	Tisztes u. 7.	2967	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	A telken játszótér és kutyafuttató is létesült. Gyenge műszaki állapotú épület. Nem való a lakókörnyezetébe. Alacsony albetétszám. Felmerül, hogy az épület helyén közterület létesüljön.
34933	Csarnok negyed	Tolnai L. u. 21.	619	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	

34951	Csarnok negyed	Tolnai L. u. 37.	662	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. A szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan.
36268	Corvin negyed	Tömő u. 5.	1200	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36109	Losonci negyed	Tömő u. 56.	1121	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36107	Losonci negyed	Tömő u. 60.	875	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
36338	Corvin negyed	Üllői út 58.	683	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
35599	Corvin negyed	Vajdahunyad u. 11.	583	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35677	Corvin negyed	Vajdahunyad u. 24.	250	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
35587	Corvin negyed	Vajdahunyad u. 8.	490	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos, semmitmondó utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az épület belső udvara szép egyedi részletekkel rendelkezik, melyek azonban nem teszik indokolttá védettségét (korlát, lépcső, télikert). Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen, (esővíz csatorna, kémények, függőfolyosó lemez). Ezeken kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. A Vajdahunyad 6-on folyó építkezés miatt az épületben jelentős károk keletkeztek.
34761	Népszínház negyed	Vay Á. u. 4.	1132	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
34762	Népszínház negyed	Vay Á. u. 6.	1128	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	
34942	Csarnok negyed	Víg u. 30.	630	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	
34817	Csarnok negyed	Víg u. 4.	469	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	

6.2. Üres önkormányzati telkek

Ssz	Utca	Alapterület (m2)	Hrsz	Kialakítás	Megjegyzés	Hasznosítási javaslat
1	Auróra u. 12/A.	442	35025	Üzemi épület	JGK telephely	értékesíthető
2	Auróra u. 12/B.	441	35024	Üzemi épület	JGK telephely	értékesíthető
3	Dankó u. 3-5.	1970	'35298	Telek	JGK telephely, Városüzemeltetés	JGK telephely, Városüzemeltetés
4	Dankó u. 18.	2846	'35315	Telek	JGK telephely, sportudvar	köztér funkció
5	Dobozi u. 13.	907	'35379	Telek	üres, kövek vannak rajta	értékesíthető
6	József u. 22.	538	'34916	Telek	Német utcai Iskola sportpálya (Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva)	sportpálya
7	József u. 27.	813	'35204	Telek	Whitefield bérli, felvonulási területként	értékesíthető
8	Kálvária u. 18.	949	'36066	Telek	Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 145 tömb része	értékesíthető
9	Kálvária u. 19.	893	'36082	Telek	JGK telephely, ÉPKAR parkoló	értékesíthető
10	Kálvária u. 20.	937	'36065	Telek	Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 145 tömb része	értékesíthető
11	Kálvária u. 9.	913	'35876	Telek	üres, RÉV8 előterjesztésben közösségi kert	közösségi kert
12	Kálvária u. 22.	938	36064	Üzemi épület, ÉPKAR karbantartó műhely	Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 145 tömb része	értékesíthető
13	Karácsony S. u. 1.	840	'35332	Telek	JGK telephely, Teleki téri piac parkoló	Teleki téri piac parkoló
14	Karácsony S. u. 3.	840	35333	Telek	JGK telephely, Teleki téri piac parkoló	Teleki téri piac parkoló
15	Karácsony S. u. 29.	1105	35463	Telek	parkoló	értékesíthető
16	Korányi S. u. 14.	979	36038/2	Telek	üres (Dugonics u. 9.)	értékesíthető
17	Korányi S. u. 16.	733	36037	Telek	üres	értékesíthető
18	Koszorú u. 15.	341	35270	Telek	Óvoda Játszókert	óvodai játszóudvar
19	Koszorú u. 26.	320	35513/2	Telek	Parkoló	zsebpark, sarokkert

20	Koszorú u. 30.	1397	35515	Üzemi épület	Diaplast Szövetkezet bérli, határozatlan időre	Diaplast Szövetkezet bérli, határozatlan időre
21	Kőris u. 4/B.	630	35875	Telek	üres, RÉV8 előterjesztésben közösségi kert	közösségi kert
22	Kőris u. 7.	1240	36073	Telek	Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 145 tömb része	értékesíthető
23	Lujza u. 32.	978	35429	Telek	Közterület felügyelet, elszállított autók tárolására használja	köztér funkcióra megtartani
24	Magdolna u. 24.	722	35339	Telek	közösségi kert, 466/2021 KT határozat klíma intézkedési terv	közösségi kert
25	Magdolna u. 28.	626	35341	Telek	Parkoló	köztér funkcióra megtartani
26	Mátyás tér 7-8.	1570	35295	Telek	Olajág Otthonok pihenőkertje, határozatlan időre bérbeadva.	Olajág Otthonok pihenőkertje
27	Német u. 12.	551	34914	Telek	Németh László Általános Iskola játszóudvar, Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva	iskolai udvar
28	Práter u. 50.	5526	35728/45	Telek	Közterületi parkoló	parkoló
29	Sárkány u. 5.	901	36002	Telek	FKF Kft. hulladékudvar, határozatlan időre használatba adva közfeladat ellátása céljából	FKF Kft. Hulladékudvar
30	Szerdahelyi u. 17.	712	'35331	Telek	JGK telephely, Teleki téri piac parkoló	Teleki téri piac parkoló
31	Szerdahelyi u. 9.	698	'35327	Telek	Parkoló	értékesíthető
32	Szigony u. 37.	457	36205	Telek	Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 126 tömb része	értékesíthető
33	Tolnai L. u. 23.	606	34934	Telek	közösségi kert, 466/2021 KT határozat klíma intézkedési terv	közösségi kert
34	Tolnai L. u. 32-34.		34965	Üzemi épület	Kárpitos Ipari Kft. bérli határozatlan időre	Kárpitos Ipari Kft. bérli határozatlan időre
35	Tömő u. 21.	499	36206	Telek	Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 126 tömb része	értékesíthető

36	Vajda Péter u. 25-31.	4000	38603/3	Telek	Vajda Péter Ének-zenei Általános és Sportiskola, Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva (Delej u. 47.)	iskolai udvar
37	Víg u. 10.	380	34814	Telek	Napraforgó óvoda sportudvar	óvodai játszóudvar

6.3. Korlátozottan forgalomképes vagyon

6.3.1. Bölcsődék

Intézmény	Ingatlan címe
Bölcsődei vezetés	Baross u. 112.
Józsefváros Egyesített Bölcsődék - Babóca Bölcsőde	Baross u. 117.
Józsefváros Egyesített Bölcsődék - Fecsegő-tipegők Bölcsőde	Százados út. 1.
Józsefváros Egyesített Bölcsődék - Gyermekkert Bölcsőde	Nagy Templom u. 3.
Józsefváros Egyesített Bölcsődék - Játékvár Bölcsőde	Horánszky u. 21.
Józsefváros Egyesített Bölcsődék - Katica Bölcsőde (+ Katica Óvoda)	Vajda P. u. 37.
Józsefváros Egyesített Bölcsődék - Mini-Manó Bölcsőde	Baross u. 103/a
Józsefváros Egyesített Bölcsődék - Tücsök-lak Bölcsőde	Tolnai L. u. 19.
Józsefváros Egyesített Bölcsődék - Biztos Kezdet Gyerekház	Szigetvári u. 1.
Óvodai játszókert / OVI-FOCI Sportpálya	Koszorú u. 15.
Bölcsőde Konyha	Kerepesi út 29/a

6.3.2. Óvodák

Intézmény	Ingatlan címe
Józsefvárosi Óvodák - Napraforgó Székhelyóvoda	Tolnai L. u. 7-9.
Józsefvárosi Óvodák - Csodasziget Tagóvodája	Tömő u. 38/a
Józsefvárosi Óvodák - Gyerek-Virág Tagóvodája	Baross u. 111/b
Józsefvárosi Óvodák - Katica Tagóvodája (+Katica Bölcsőde)	Vajda P. u. 37.
Józsefvárosi Óvodák - Mesepalota Tagóvodája	Somogyi B. u. 9-15.
Józsefvárosi Óvodák - Napsugár Tagóvodája	Dankó u. 31.
Józsefvárosi Óvodák - Pitypang Tagóvodája	Százados út 12-14.
Józsefvárosi Óvodák - Százszorszép Tagóvodája	Szűz u. 2.
Józsefvárosi Óvodák - TÁ-TI-KA Tagóvodája	Rákóczi út 15.
Józsefvárosi Óvodák - Tündérkert Tagóvodája	Kun u. 3.
Józsefvárosi Óvodák - Várunk Rád Tagóvodája	Csobánc u. 5.
Józsefvárosi Óvodák - Virágkoszorú Tagóvodája	Baross u. 91.
Óvodai sportudvar Napraforgó óvoda	Víg u. 10. udvar

6.3.3. Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ

Intézmény	Ingatlan címe
Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ	Auróra u. 22-28.
Védőnői szolgálat	Gutenberg tér 3.
Védőnői szolgálat	Szigony u. 2/a

6.3.4. Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ

Intézmény	**Ingatlan címe**
Család- és Gyermekjóléti Szolgálat - Székhely	Népszínház u. 22.
Család- és Gyermekjóléti Központ	Kőris u. 35.
Gyermekek Átmeneti Otthona	Szentkirályi u. 15. I. em. 4.
Családok Átmeneti Otthona	Koszorú u. 14-16.
Ciklámen Idősek Klubja	II. János Pál pápa tér 17. fszt. U/1.
Napraforgó Idősek Klubja	Delej u. 34.
Őszikék Idősek Klubja	Baross u. 109.
Reménysugár Idősek Klubja	Mátyás tér 4.
Víg idősek Klubja	Víg u. 18.
Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona (ÉNO)	Kis Stáció u. 11.
Szenvedélybetegek Nappali Ellátása - Mátyás Klub	Mátyás tér 12.
Ezüstfenyő Gondozóház, Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás telephelye	Kerepesi út 29/a
Család-és Gyermekjóléti Központ mentálhigiénés csoport	Dankó u. 16. fszt.
VEKOP-városrehabilitációs projekt	Dankó u. 40.
Józsefvárosi Közösségi Mosoda	Diószegi S. u. 13. fszt.
Hátralékkezelés, Intenzív Családmegtartó Szolgáltatás	Dobozi u. 23. fszt.
Foglalkozási és Közösségi Iroda (FOKI)	Kálvária tér 13. fszt.
Házi segítségnyújtás és szociális étkeztetés	Orczy út 41.
Raktár és népkonyha	Magdolna u. 43.
Iroda és LÉLEK Pont	Déri Miksa u. 3. fszt. 4.
LÉLEK Ház I.	Koszorú u. 4-6.
LÉLEK Ház II.	Szerdahelyi u. 5.
Krízis lakások	Sárkány u. 14. fszt. 1.
	Kőris u. 4/a I. 9.
	Karácsony S. u. 22. I. 22.
	Kisfaludy u. 5. fszt. 4.
LÉLEK lakások	Bauer S. u. 9-11. fszt. 1.
	Dankó u. 34. II. 8.
	Dankó u. 34. IV. 1.
	Diószegi S. u. 15. II. 30.
	Dobozi u. 17. I. 20.
	Dugonics u. 14. fe. 1.
	Dugonics u. 16. I. 17.
	József u. 57. fszt. 2.
	József u. 59. fszt. 4.
	Kálvária u. 10/b. I. 18.
	Kálvária u. 26. fszt. 9.
	Kisfaludy u. 10-12. I.18.
	Kőris u. 4/a fszt. 1.
	Kőris u. 11. fszt. 13.
	Lujza u. 34. fe. 16.
	Magdolna u. 12. fszt. 2
	Magdolna u. 41. fszt. 4.

	Magdolna u. 47. fszt. 7
	Nagy Fuvaros u. 26. II.37.
	Rigó u. 4. 3. em. 20.
	Tömő u. 56. fszt. 19.
	Tömő u. 60. fszt.14.
	Vay Á. u. 4. I. 22.
	Vay Á. u. 6. fszt. 9.

6.3.5. Polgármesteri hivatal

Intézmény	**Ingatlan címe**
Polgármesteri Hivatal	Baross u. 63-67.
Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Iroda	Baross u. 66-68. fszt.
Közterület-felügyeleti Ügyosztály	József u. 15-17. fszt. 2/U
Nemzetiségi Önkormányzat	Kis Stáció u. 5.
Közterület-felügyeleti Ügyosztály	Német u. 17-19. fszt.
Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Iroda	Német u. 25. fszt.
Tervtár	Rákóczi tér 3.
Polgármesteri Hivatal irattára	Szigony u. 16/b
Irattár	Víg u. 32.

6.4. Összefoglaló a szakmai, társadalmi egyeztetésről

A Józsefvárosi Önkormányzatban az elmúlt két évben lefektettük a részvételi önkormányzás modelljét, amely egyre színvonalasabban és mélyebben vonja be a helyi lakókat az őket érintő döntésekbe konzultatív formában. A részvételi folyamatok köre az igen kicsi döntésektől (milyen játékot vásároljunk a Tisztes utcai játszótérre), a nagyobb szabású kérdéseken át (hogyan újítsuk fel a Déri Miksa utcát) a legnagyobbakig terjed. Ilyen volt 2020 végén a parkolás konzultációja, vagy éppen a 2022-ben tervezett részvételi költségvetés. A rendszeres közösségi fogadóórákkal, fórumokkal és konzultációs folyamatokkal a helyi lakosság körében nemcsak egyre inkább elfogadott, hanem már el is várt az önkormányzat nyitottsága és bevonó működése. Fontos, hogy ezt a fejlődési utat ne rekesszük be, hanem folyamatosan vigyük tovább.

Az önkormányzat vagyona közvagyon. Az, hogy mit kezdünk ezzel a hatalmas értékkel mindannyiunk közös ügye. Ezért döntött úgy a Józsefvárosi Önkormányzat, hogy rendhagyó módon társadalmi vitára bocsátotta a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet. Ezzel a lépéssel hagyományt kívánunk teremteni, hiszen nem történt még ilyen az önkormányzat történetében, és nem tudunk más hazai példáról sem.

A társadalmi egyeztetés céljaiként az alábbiakat jelöltük meg:

1. közérthető tájékoztatás a vagyongazdálkodási terv tartalmáról,
2. véleményezési lehetőség biztosítása a szakmai és egyéb szervezeteknek,
3. véleményezési lehetőség biztosítása a szélesebb helyi közvéleménynek, ideértve a helyi lakosokat, szervezeteket és befektetőket.

Az egyeztetés az Európa Tanács társadalmi egyeztetések szintjeit bemutató skáláján a „konzultáció" szintjének felel meg, melynek lényege, hogy a döntéshozók széles körben kikérik az érintettek és szakértők véleményét, majd a végső döntést a vélemények mérlegelése után a döntéshozók maguk hozzák meg.

Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének tervezete 2022. február 8-án került ki az Önkormányzat honlapjára társadalmi és szakmai egyeztetés céljából. A társadalmi, szakmai egyeztetés során az alábbi eszközöket használtuk:

1. 2022. február 8. és március 1. között írásbeli véleményezési lehetőséget biztosítottuk a lakosságnak, és szakmai szervezeteknek.
2. 2022. február 22-én zártkörű online műhelyt tartottunk civil szervezetekkel/szerveződésekkel.
3. 2022. március 1-jén tájékoztató fórumot tartottunk a lakosságnak a Kesztyűgyárban.

Az írásbeli véleményezés során a legtöbb vélemény az önkormányzati bérházak besorolásához érkezett.

A vagyongazdálkodási terv tervezetében a 100 százalékban önkormányzati tulajdonban lévő bérházakat az alábbi kategóriákba soroltuk:

- *Épületszerkezeti felújítás nem szükséges,*
- *Felújítandó: épületfelújítás szükséges,*
- *Bontandó.*

A bontásra javasolt épületeket eredetileg két csoportra osztottuk:

- *2022-2024 között, azaz középtávon (I. kategória) bontandó.*
- *2025-2029 között, azaz hosszú távon bontandó (II.-III.-IV kategória).*

A hosszú távon bontandó kategóriát további 3 alkategóriába osztottuk, a bontásra jelölés oka szerint csoportosítva:

- *II. kategória a Semmelweis Egyetem fejlesztési szándékainak tükrében középtávú kategóriává alakulhat át. Ez a kategória a Semmelweis Egyetem Tudományos és Innovációs Park és iMedTech Kiválósági Központ kialakítása és komplex fejlesztése beruházások (Science park) projekt vonzáskörzete.*
- *III. kategória a 2025-2029 között bontandó épületeket tartalmazza.*
- *IV. kategória esetén az önkormányzati bérházak bontása emlékőrzési szempontok miatt kérdéses, vita tárgya.*

A vagyongazdálkodási tervben az önkormányzati bérházakat a műszaki állapotfelmérések és a szakmai, társadalmi egyezetés eredményeként végül 6 kategóriába soroltuk:

1. Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2. Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3. Funkcióváltásra javasolt
4. Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány u. 12/b-re
5. Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig
6. Hosszú távon bontandó – épületkiürítés 2025-2029 között

Az alábbi táblázatban épületenként összefoglaljuk, hogy melyik kategóriából melyikbe került az adott bérház és milyen észrevétel érkezett a konzultáció során.

Cím	Vagyongazdálkodási Terv – konzultáció előtti besorolás	Vagyongazdálkodási Terv – jelenlegi besorolás	Beérkezett vélemények
Diószegi S. u. 18.	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Funckcióváltásra, átalakításra érkezett javaslat: „ezeknél az épületeknél van lehetőség arra, hogy orvosolni lehessen a Magdolna- és Orczy-negyedekben a lakhatási szegénységet konzerváló szobakonyhák örökségét, és egybenyitni a lakások legalább egy részét".
Diószegi S. u. 20.	Felújítandó: Épületfelújítást igényel		
Diószegi S. u. 22.	Felújítandó: Épületfelújítást igényel		
Diószegi S. u. 24.	Hosszú távon bontandó II. - Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete		-
Diószegi S. u. 26.	Hosszú távon bontandó II. - Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete		Egy vélemény érkezett, mely a Diószegi S. u. 26-ot felújításra javasolja.
Diószegi S. u. 28.	Hosszú távon bontandó II. -		-

	Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete		
Sárkány u. 12/b.	Hosszú távon bontandó II. - Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete		-
Kálvária u. 10.	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Lakossági fórumon felmerült, hogy nagyon rossz állapotban van, kerüljön a bontandó kategóriába.
Karácsony S. u. 5.	Középtávon bontandó	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Több véleményben is megfogalmazták, hogy kerüljön ki a bontandó körből és inkább újítsa fel az önkormányzat. Gross Lajos sütőháza, egykori csillagos ház. A zsidó örökség részét képezi, emlékörzési szempontok miatt szükséges lenne a megmentése.
Vajdahunyad u. 11.	Középtávon bontandó	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	A beérkezett vélemények ki kellene javítani a szomszédos építkezés miatt okozott károkat. Bontandó kategóriából a felújítandók közé kellene átsorolni az épületet. Felmerült még a park létrehozása is.
Magdolna u. 36.	Középtávon bontandó	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Nem érkezett vélemény, de változott a besorolás.
Kőris u. 15.	Hosszú távon bontandó II. - Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Funkcióváltásra javasolt	A beérkezett vélemények alapján felújításban, funkcióváltásban érdemes gondolkodni. A bontás alapvetően befolyásolná a Kőris utca kisvárosias jellegét. Határozottan megfontolandó olyan funkciók idetelepítése (akár a Vasas Művészegyüttes ingatlanigényének kielégítésével), ami máshol (éppen a lakófunkció miatt) nem oldható meg.
Kálvária u. 26.	Hosszú távon bontandó II. - Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Nem érkezett vélemény, de változott a besorolás.
Kőris u. 37.	Hosszú távon bontandó II. - Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Nem érkezett vélemény, de változott a besorolás.
Dobozi u. 39.	Hosszú távon bontandó III. – 2025-2029 között bontandó	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	A beérkezett vélemények alapján korábban kellene bontani. Helyén lehetne zöld sétány.

Baross u. 107.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	A beérkezett vélemények alapján felújításra javasolt. Funkcióváltással lehetne belőle közösségi tér.
Kis Fuvaros u. 3.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	A beérkezett vélemények alapján felújításra javasolt.
Koszorú u. 12.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	A beérkezett vélemények alapján felújításra javasolt.
Auróra u. 15.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Funkcióváltásra javasolt	A beérkező vélemények alapján felújítandó. Funkcióváltással lehetne belőle közösségi tér.
Karácsony S. u. 20.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Funkcióváltásra javasolt	A beérkező vélemények alapján felújítandó. Funkcióváltással lehetne belőle közösségi tér.
Karácsony S. u. 24.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Funkcióváltásra javasolt	A beérkező vélemények alapján felújítandó. Funkcióváltással lehetne belőle közösségi tér.
Koszorú u. 20.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Funkcióváltásra javasolt	A beérkező vélemények alapján felújítandó, védelemre jogosult épület.
Lujza u. 2/b	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Funkcióváltásra javasolt	A beérkezett vélemények egy része alapján felújítandó, védelemre jogosult épület. Funkcióváltásra javasolt: turisztikai, vendéglátó ipari hasznosítás is szóba jöhet. De olyan vélemény is érkezett, hogy bontandó, lehetne helyette közösségi tér, zöld felület vagy parkoló.
Mátyás tér 2.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Funkcióváltásra javasolt	A beérkezett vélemények alapján felújítandó, védelemre jogosult épület.
Karácsony S. u. 6.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	A beérkezett vélemények egy része alapján nem képez településképi értéket, bontásra javasolt. Egy vélemény szerint akár korábban is el lehetne kezdeni a bontását. De olyan vélemény is érkezett, hogy felújítandó kategóriába kerüljön, mert jól tükrözi a korai beépítést.
Lujza u. 19.	Hosszú távon bontandó IV – bontása kérdéses	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	A beérkezett vélemények alapján bontásra javasolt épület.

A társadalmi egyeztetés során több javaslat érkezett arra vonatkozóan is, hogy mely bontandó épületek, üres telkek helyén legyen közterület, park:

- Karácsony S. u. 10.-Magdolna utca 36.;
- Vajdahunyad utca 8.,
- Tisztes u. 7.,
- Dugonics utca 14. vagy 16.,
- Dobozi utca 39. és Lujza utca 32.
- József utca 25-27.,

- Bauer Sándor u. 9-11. és 13.,
- Magdolna utca 41.

A vagyongazdálkodási tervben a javaslatokat figyelembe véve az alábbi területeket jelöltük ki park, közterület céljára egyelőre. A vagyongazdálkodási terv éves felülvizsgálata során további területek is köztérré, parkká változhatnak.

- Tisztes utca 7.
- Magdolna utca 24-28. (és a Dankó utca 18.)
- Magdolna utca 41.
- Dobozi utca 39. és Lujza utca 32.

A vélemények harmadik markán csoportja a helyiséggazdálkodásra vonatkozóan érkezett. A lakosok és szakmai szervezetek megfogalmazták, hogy:

- szükség lenne dedikáltan civil szervezetek, civil kezdeményezések számára helyiségeket bérbeadni;
- fontos lenne, hogy az üres önkormányzati helyiségállományról friss információk álljanak rendelkezésre online (bérleti díjak, közművesítettség, fotók, alaprajzok,stb);
- fontos lenne a helyiségek folyamatos, aktív hirdetése, mivel jelenleg csak azokat a helyiségeket pályáztatják, amire van érdeklődés;
- az üres társasházi pincékkel kapcsolatban célszerű lenne kidolgozni olyan konstrukciót, ami alapján a társasház hosszú távra a közös költség összegén bérbeveheti a helyiségeket.

A beérkezett vélemények alapján a helyiséggazdálkodással kapcsolatos fejezetet alaposan átdolgoztuk. A helyiséggazdálkodással kapcsolatos fejezetet több ponton kiegészítettük:

- A közép- és hosszútávú köztérfejlesztési elképzelések több utcát is érintenek. A gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségű és köztérfejlesztésekkel érintett helyi főutcákban lévő önkormányzati helyiségeket nem akarjuk értékesíteni, a kiemelt jelentőségű utcákban a hasznosítható helyiségeket szintén önkormányzati tulajdonban szeretnénk tartani. A fejezetben kijelöltük ezeknek az utcáknak a körét.
- A helyiséggazdálkodást néhány urbanisztikailag kiemelt területen a városnegyed rehabilitációs folyamatának részeként célszerű kezelni. Pilot projektként a Déri Miksa utca megújításával összekapcsolva a környékbeli üzlethelyiségeket integratívan az utca részeként értelmezzük. Fontos az új utca arculatához kapcsolódó funkciók megjelenésének elősegítése, melyek elsősorban a helyieket, a helyi igényeket célozzák.
- Régi probléma az önkormányzati tulajdonban lévő társasházi hasznosíthatatlan, üres pincehelyiségek nagy száma. Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetni, így ezek a helyiségek jelentős mértékű veszteséget okoznak a helyiséggazdálkodásban. A helyiség bérbeadásról szóló önkormányzati rendeletet módosítani fogjuk annak érdekében, hogy a társasházak és a társasházban tulajdonnal rendelkező természetes személyek a közös költség összegén bérelhessék a pinceszinti, alagsori és emeleti hasznosíthatatlan helyiségeket. Ezzel a hasznosíthatatlan társasházi pince és emeleti helyiségek esetén a nullszaldós gazdálkodást próbáljuk meg elérni.
- A Józsefvárosi Önkormányzat számára fontos, hogy a kerületben sok szervezet találjon otthonra és ezzel gazdagodjon a kerületi kulturális, közösségi élete. Az önkormányzati közcélú feladatokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek, személyek számára kedvezményes bérleti díjon biztosítunk helyiségeket.
- Sokan keresnek Józsefvárosban helyiséget, - vállalkozások, civil szervezetek, kulturális szervezetek -, a helyiség bérbeadási tevékenység mégis nagyon alacsony eredményességi rátával működik. Kiemelt feladat a hasznosítható üres helyiségek

mielőbbi bérbeadása. A jelenlegi passzív, reaktív helyiséggazdálkodást fel kell váltania a proaktív helyiséggazdálkodásnak. A helyiségállomány nyilvánosan elérhető bemutatásával, a bérleti díj és közös költség előre kalkulált nyilvánossá tett összegével, a bérbeadási folyamat áramvonalasításával, folyamatos kommunikációs és tájékoztató kampánnyal el kell érnünk, hogy minél több üres helyiségünk bérlőre találjon.