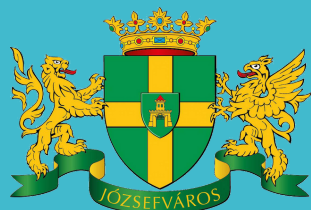




BAROSS TERV

MEGÚJUL A JÓZSEFVÁROSI
HELYISÉGGAZDÁLKODÁS



Józsefvárosi Önkormányzat
2023

BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

Tisztelt Olvasó!



Nagy örömmre szolgál, hogy bemutathatom Önnek Józsefváros új helyiséggazdálkodási koncepcióját. Nehéz helyzetet örököltünk: azok a nem lakáscélú helyiségeink, amelyeket üzleti vagy társadalmi célból kiadhatnánk, nagy számban voltak nehezen kiadhatók: elhelyezkedésük, állapotuk, a lehetséges bérlők számára nehézkesnek tűnő bürokrácia miatt.

Az itt olvasható koncepció célja ennek a helyzetnek a 21. századi, ügyfélbarát kezelése. Olyan eszközöket állítunk a helyiséggazdálkodás szolgálatába, amelyek átláthatóbbá és könnyen érthetővé teszik elérhető helyiségeink listáját és árazását; megkönnyítik és lerövidítik az ügyintézés; vonzóbbá teszik helyiségeinket; új konstrukciókat, bérleti formákat tesznek lehetővé.

Célunk, hogy akik Józsefvárosba érkeznek - remélhetőleg egyre nagyobb számban - , lássák meg a kerületben azt, amit mi helyiek már régóta látunk: egy élettel teli, vonzó, fejlődő kerületet, tele lehetőségekkel.

Munkatársaim nevében is köszönöm, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!

Pikó András
polgármester

BAROSS TERV: HELYSÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

1410

Forgalom-
képes
vagyon

KIINDULÓ HELYZET

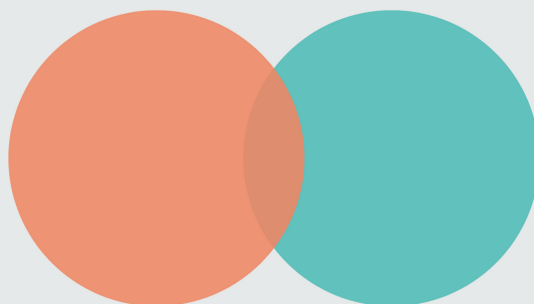
Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 1509 db helyiség van, ebből 1410 db a **forgalomképes vagyon** része. A maradék 99 db önkormányzati és állami intézmények és önkormányzati cégek használatában van, ezek a **korlátozottan forgalomképes vagyon** részét képezik. A koncepció a forgalomképes vagyon hasznosításával foglalkozik.

99

Korlátozottan
forgalom-
képes
vagyon



17%



83%

A forgalomképes helyiségek 17%-a (233 db) önkormányzati bérházban, 83%-a (1177 db) társasházban található.

BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

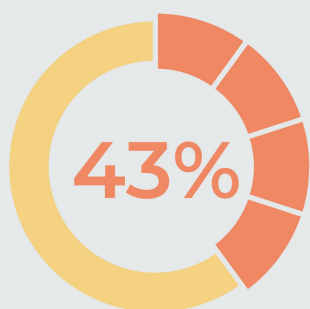
Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

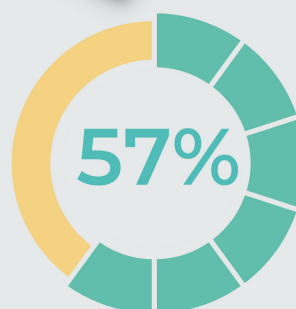
HELYISÉGEK A KERÜLETEN BELÜL

Az önkormányzati helyiségek magas számban a Magdolna, a Csarnok és a Palotanegyedben vannak. A Ganz és a Százados negyedben, illetve a Tisztviselő telepen elenyésző számú önkormányzati helyiség van.



KIADOTT

Az összes helyiség 43%-a, azaz jelenleg 610 darab helyiség jelenleg is ki van adva.



ÜRES

Az összes helyiség 57%-a, azaz jelenleg 800 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.

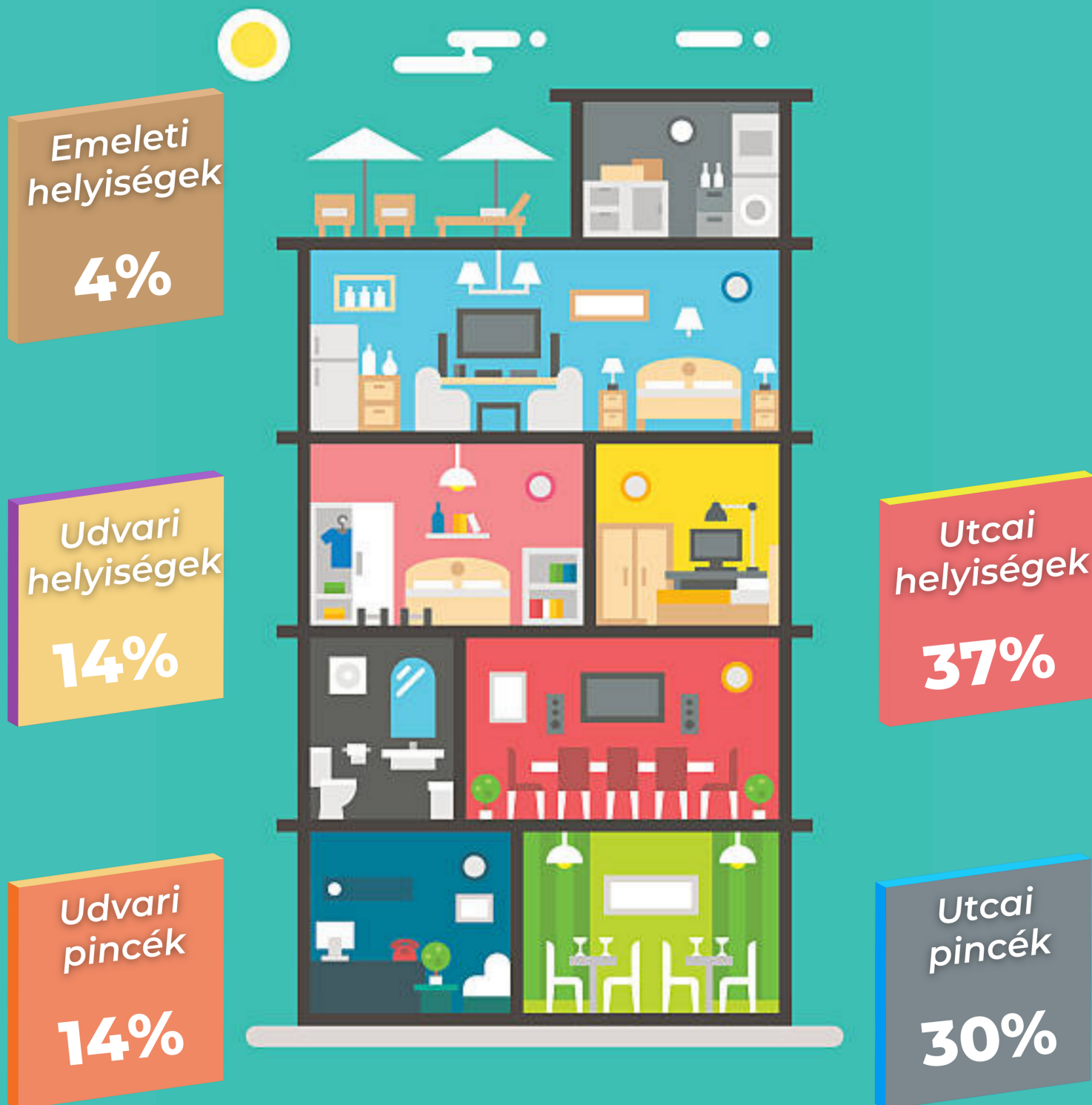
BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

Helyiségeink közel 44%-a pince. Magas az udvari, illetve az emeleti helyiségek aránya is. Az udvari pincék, udvari és emeleti helyiségek nehezebben hasznosíthatóak, mint az utcai helyiség típusok.



BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

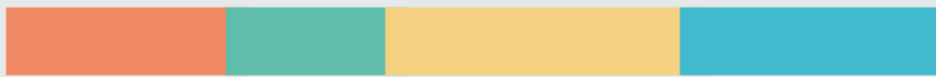
A KIHÍVÁS

A leíró statisztikákból kirajzolódik a helyiséggazdálkodás fő problématerképe.



MILYEN PROBLÉMÁKRA KERES MEGOLDÁST A KONCEPCIÓ?

Rengeteg az üres, hasznosítatlan helyiség, aminek nagy része rossz állapotban van és az épületen belüli elhelyezkedése sem kedvező. A kerületen belüli elhelyezkedés pedig szintén nagy különbséget mutat a hasznosítás tekintetében.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

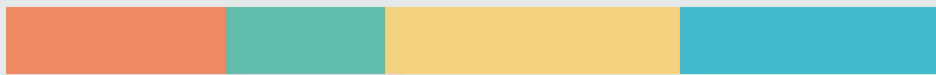
BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.

A KONCEPCIÓ FŐ CSOMÓPONTJAI

Új alapra helyezzük a józsefvárosi helyiséggazdálkodását, aminek eredményeképpen érdemes és egyszerűbb lesz a kerületben bérelni, csökken az üresen álló helyiségek száma.



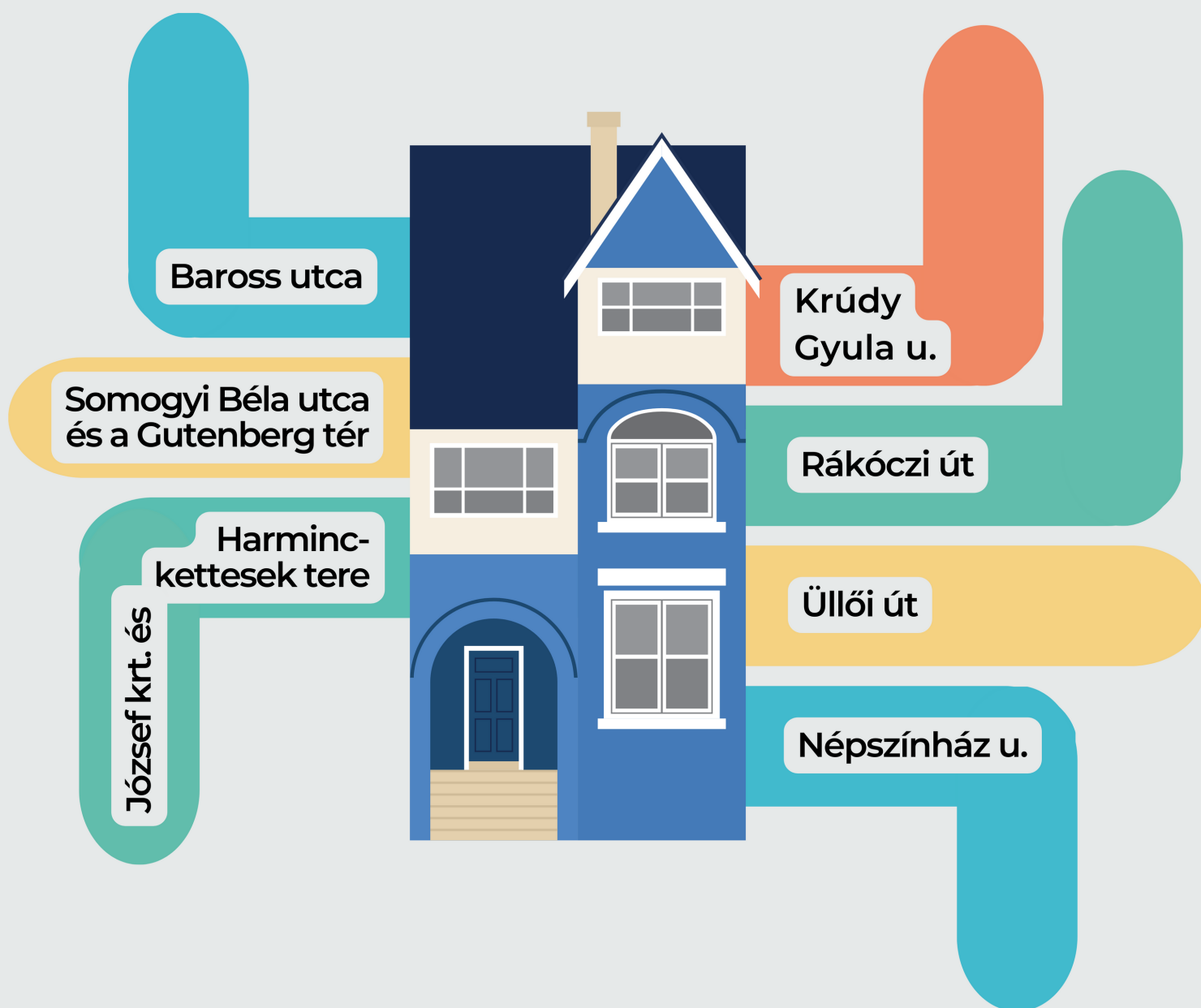


Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.

ÜZLETPORTÁLOK MEGÚJÍTÁSA, SZÍNVONAL NÖVELŐ BERUHÁZÁSOK ÖSZTÖNZÉSE



TERVEZETT HOMLOKZATREKONSTRUKCIÓK

Első lépésben az érintett utcák esetén üzletportál-megújítási építészeti tervre, más néven homlokzatrekonstrukciós tervre van szükség. Első körben hét kiemelt területen, de legelőször – a kerületben betöltött központi szerepe okán, a Baross utca esetében kerül sor ennek a tervnek az elkészítésére.

BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

HELYISÉG BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS VÁLTOZTATÁSA



KIINDULÁS

A bérleti díjak aktuális forgalmi érték alapú meghatározásának sok hátránya van:

- nagy az időigénye, nem tudjuk időben közölni a minimális bérleti díjat
- az egyedi értékbecslések megrendelése költségigényes
- nem ügyfélbarát: a bérbeadás legalább két hónappal hosszabb folyamat.



MÓDSZERTAN

Új számítási módot alakítottunk ki.

- Az új bérleti díjakat összevetettük a korábbi módszertan alapján kialakítottakkal.
- ingatlan.com-os hirdetéseket elemeztünk.
- Vizsgáltuk a környező kerületek számítási gyakorlatait.



ÚJ SZÁMÍTÁSI MÓD

5 szempont figyelembe vétele:

- kerületen belüli övezet
- épületen belüli elhelyezkedés
- helyiség méretkategóriája
- helyiség állapota
- helyiség alapterülete

Ezek alapján képlet segítségével kiszámítható a bérleti díj.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.

AZ ÚJ HELYISÉG BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS SZEMPONTJAI

A jövőben a bérendő helyiség bérleti díja a hosszadalmas értékbecslési folyamat helyett egy egyszerű képlettel kiszámítható, melynek elemei:

Épületen belüli elhelyezkedés

- Utcára nyíló helyiség
- Udvarból nyíló helyiségek
- Emeleti helyiségek
- Utcára nyíló pince
- Udvarból nyíló pince

Helyiség méretkategóriája

- Kicsi (0-35 m²)
- Közepes (36-80 m²)
- Nagy (80 felett m²)

Helyiség állapota

- Jó állapotú
- Átlagos állapotú
- Rossz állapotú

Övezetek

- Legnépszerűbb
- Népszerű
- Fejlődő
- Felzárkóztatandó

Alapterület



ÖVEZETEK A KERÜLETBEN

A helyiségek bérleti díjának meghatározása komplex feladat, mivel a nem lakáscélú ingatlanok között sokkal nagyobb eltéréseket találunk, mint lakások esetében. Ingatlanpiaci kutatások alapján elsősorban a településen belüli elhelyezkedés határozza meg egy helyiség értékét. Az új helyiség bérleti díjszámítás során ezért az elsődleges szempont a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése. Ezt módosítják a helyiség egyéb paramétereire vonatkozó szorzók. Nézzon utána az övezeteknek itt:

bit.ly/helyisegovezetek8

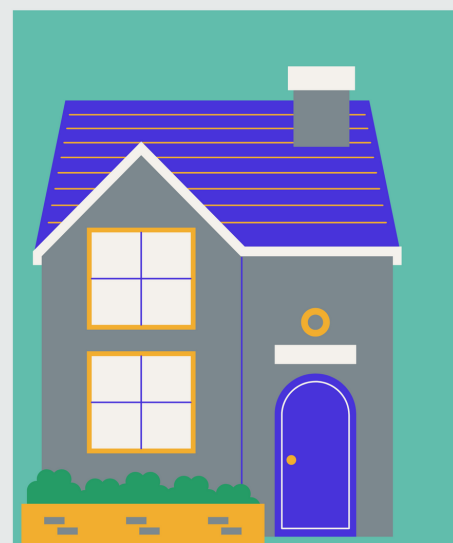
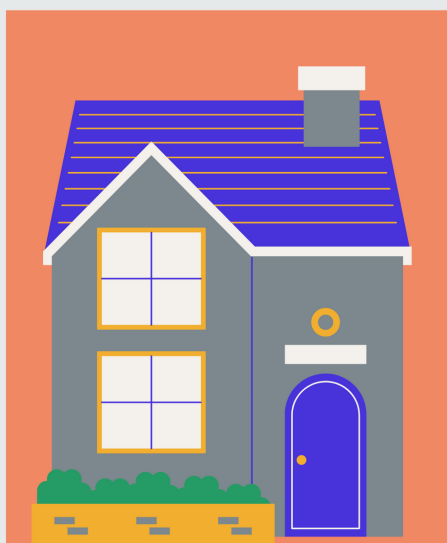
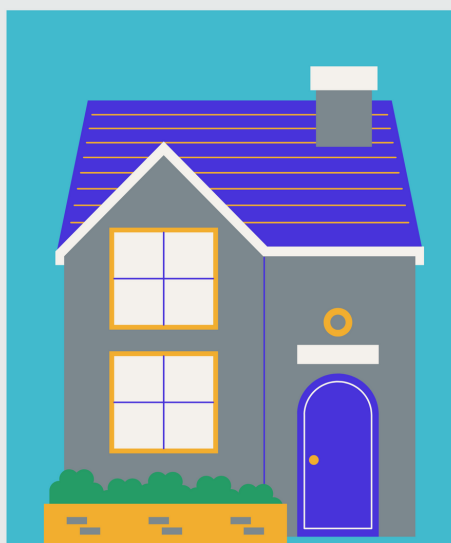


Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.

HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI JÓGYAKORLATOK: SPECIÁLIS PÁLYÁZATOK, TEMATIZÁLT UTCÁK



A

ÜZLETHELYISÉG PÁLYÁZAT A CSARNOK NEGYEDBEN

A Déri Miksa utca környéki üzletek esetén csoportos pályáztatásra álltunk át 2022 folyamán. A tapasztalatok azt mutatják, hogy eredményes megoldás a tematikus, csoportos pályáztatás bevezetése.

B

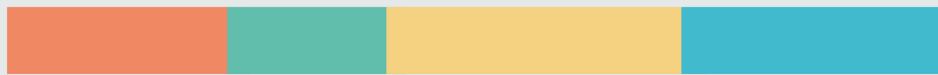
ÖNKORMÁNYZATI CÉLOKHOZ KÖTÖDŐ KEDVEZMÉNYES HELYISÉG BÉRLETI KONSTRUKCIÓ BEVEZETÉSE

Célunk specifikus helyiség pályázatok meghirdetése városfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok esetében a kijelölt helyiségeket egy csomagban hirdetjük meg, és a pályázatok elbírálása során a megajánlott bérleti díj mellett egyéb szempontokat is érvényesíteni lehet; pl. az adott terület jövőképehez, fejlesztési irányjaihoz illeszkedő funkciók, valamint a pályázó által vállalt felújítások.

C

JÖVŐBEN JAVASOLT TEMATIKUS PÁLYÁZATOK

Az utcarehabilitációs célokat szolgáló pályázatokat érdemes egy komplex városfejlesztési csomag részeként kezelni, melyet más eszközökkel, programokkal megtámogatva érdemes alkalmazni. Ilyen komplex beavatkozás a célunk a Népszínház utca, valamint a József körút esetén.



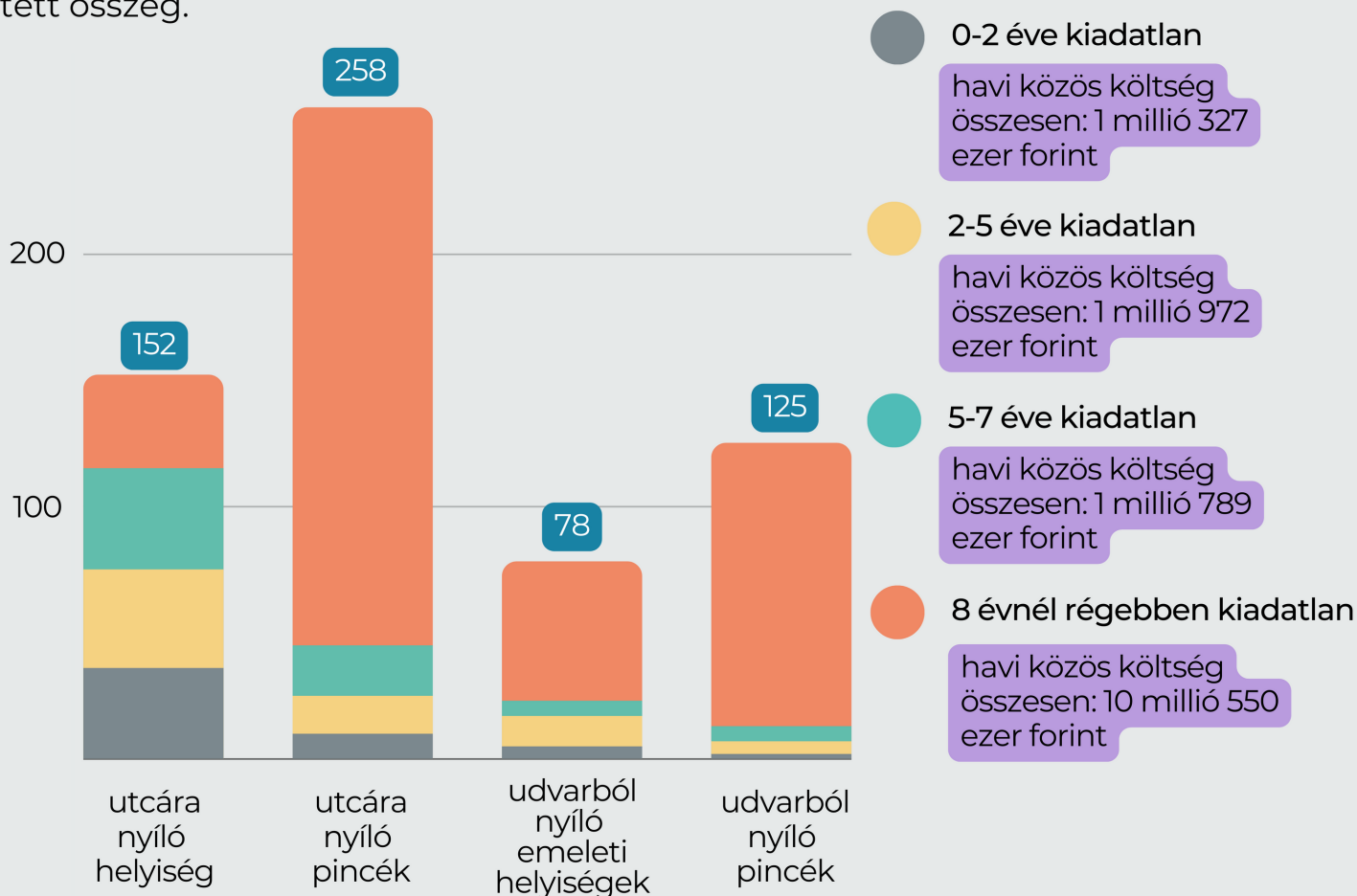
Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

BAROSS TERV: HELYSÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.

PINCÉK KEDVEZMÉNYES HELYSÉGBÉRLETI KONSTRUKCIÓJÁNAK KIALAKÍTÁSA

Az üres társasházi helyiségek után több mint 15,6 millió Ft összegű közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot, ebből 10,3 millió forint a legalább 3 éve üresen álló társasházi pincék és udvarból nyíló földszinti helyiségek után fizetett összeg.



CÉL:

Társasházak, társasházi lakók, önkormányzati bérlők 50%-os áron bérelhessenek hasznosíthatatlan helyiségeket, a közös költség megfizetésén felül.



HOGYAN?

A helyiség használhatóvá tétele, felújítása, karbantartása a bérlő feladata. Ezekben az esetekben a bérleti jogviszony határozatlan időre (vagy a lakásbérleti jogviszony fennállásáig történő létesítése) javasolt.

BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

ROSSZ ÁLLAPOTÚ, RÉGÓTA ÜRES HELYISÉGEK ÉRTÉKESÍTÉSE

A legnépszerűbb és népszerű díjővezetbe tartozó, jó műszaki állapotú helyiségeket nem tervezzük értékesíteni. A gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségű és köztérfejlesztésekkel érintett helyi főutcákban lévő önkormányzati helyiségeket nem akarjuk értékesíteni. Ezeknek az utcáknak a körét a vagyongazdálkodási tervben jelöltük ki.

Az értékesítendő üres helyiségek körét az alábbi jellemzők alapján határozzuk meg:



Udvarból nyíló helyiség és pince,
emeleti helyiség, ha:

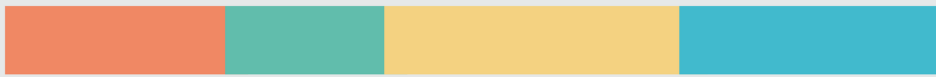
- legalább 5 éve üres;
- rossz vagy átlagos műszaki állapotú;
- a III. vagy IV. díjővezetben található;
- nem a vagyongazdálkodási tervben kijelölt helyi főutcán található.

**JELENLEG HAVI 2 MILLIÓ FORINT
KÖZÖS KÖLTSÉGET FIZETÜNK
UTÁNUK**

Utcára nyíló pince, ha:

- legalább 8 éve üres
- rossz műszaki állapotú
- a III. vagy IV. díjővezetben található
- nem a vagyongazdálkodási tervben kijelölt kiemelt jelentőségű vagy helyi főutcán található.

**JELENLEG HAVI 2,2 MILLIÓ FORINT
KÖZÖS KÖLTSÉGET FIZETÜNK
UTÁNUK**



BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.

Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

HELYISÉGBÉRLET PÁLYÁZATI FOLYAMATÁNAK EGYSZERŰSÍTÉSE

Új alapra helyezzük a józsefvárosi helyiséggazdálkodást, aminek eredményeképpen érdemes és egyszerűbb lesz a kerületben bérelni, csökken az üresen álló helyiségek száma.

A jövőben célunk, hogy a pályázatok ne ad-hoc jelleggel kerüljenek kiírásra, hanem a lehető legtöbb helyiség esetében gördülő jelleggel, folyamatosan. A beérkezett pályázatok alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság havonta dönthet a bérbeadásról.

Csoportos pályázatok meghirdetését is tervezzük: ezen pályázatok egy-egy terület, vagy helyiségcsoport esetén az árszemponton túl további önkormányzati célok érvényesítését teszik lehetővé.

Kereshető, jól átlátható online felületet hozunk létre, ezzel összefüggésben eltöröljük a pályázati dokumentációért fizetendő díjat és bevezetjük az online pályáztatás rendszerét.

Az ajánlati biztosíték összegét harmadára csökkentjük.



BAROSS TERV: HELYSÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

ÁTMENETI HASZNOSÍTÁS LEHETŐSÉGÉNEK KIALAKÍTÁSA



MIÉRT?

Egyre nagyobb a kereslet a helyiségek rövidtávú, ideiglenes bérlésére. A tapasztalatok szerint ezek a megoldások lassítják az állagromlást, pozitív hatással vannak a környezetre, elősegítik a kreatív és társadalmi célú tevékenységek megjelenését.

HOGYAN?

Az átmeneti hasznosítás legrövidebb időtartama 1 hét, leghosszabb időtartama 6 hónap. Pályázaton kívül 25 millió forintnál alacsonyabb forgalmi értékű helyiséget lehet bérbe venni, a bérleti díj kiszámítása az adott bérleti időszakra napidíj alapján történik.

CIVIL CENTRUMOK

Célunk egy civil centrum-hálózat létrehozása, melynek keretében az önkormányzat segítséget nyújt civil szervezetek számára, hogy helyiségeinket használhassák helyigényes programjaik számára. Törekvésünk megteremteni jogi és fizikai környezetét.



Baross terv:
Helyiségek
Józsefvárosban

BAROSS TERV: HELYISÉGEK JÓZSEFVÁROSBAN

Megújul a kerületi helyiséggazdálkodás: egyszerűbb, gyorsabb és ügyfélbarátabb lesz a kerületben helyiséget bérelni; csökken az üresen álló ingatlanok száma; élettel telik meg és vonzóvá válik Józsefváros.

KERESSEN MINKET!



Elérhetőségeink, további információk:

Józsefvárosi
Polgármesteri Hivatal
1082 Budapest, Baross u.
63-67.

Zöld szám:
0680277256

Központ:
0614592100

www.jozsefvaros.hu

[facebook.com/
jozsefvaros.hu](https://facebook.com/jozsefvaros.hu)

A koncepció készítésében közreműködtek:

Előterjesztette: Veres Gábor,
önkormányzati képviselő,
a Tulajdonosi,
Vagyongazdálkodási és
Közterülethasznosítási Bizottság
elnöke

A helyiséggazdálkodási
konceptió elkészítésében a
Polgármesteri Hivatal, a JGK Zrt.
és a Rév8 Zrt. munkatársai
működtek közre: Arnold Mária,
Barta Ferenc, Bártfai László (JGK
ingatlanpiaci szakértője), Borbás
Gabriella, Gerencsér Lilla, dr.
Görcsös Mónika, Kerékgyártó
Anna, dr. Kiss Éva, Molnár
György, Nagy Andrea, Nikl
Csenge, Nováczki Eleonóra,
Sárkány Csilla, dr. Szirti Tibor.

A koncepció elkészítését
koordinálta: Borbás Gabriella

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Helyiséggazdálkodási Iroda:

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ
Zrt.
1084 Budapest, Őr u. 8.

0612166962

Helyiségbérbeadás:
berbeadas@jgk.hu

Helyiségek díjbeszedése
és hátralékkezelése:
helyiseg@jgk.hu

www.jgk.hu