

Józsefváros helyiséggazdálkodási konceptiója

„A BAROSS TERV”

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Képviselő-testületi ülés: 2023. február 23.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 13/2023. (II. 23.) határozatával fogadta el.

Tartalom

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Jogsabályi háttér.....	9
3	Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése	12
4	Üzletportálok megújítása, színvonal növelő beruházások ösztönzése.....	16
4.1	Példák, koncepciók utcáportálok megújítására	16
4.2	Homlokzat rekonstrukciós terv, üzletportálok megújításának helyszínei Józsefvárosban.....	21
4.3	Színvonal növelő beruházások ösztönzése, támogatási konstrukciója.....	24
5	Helyiség bérleti díj számítás változtatása	26
5.1	Bérleti díj differenciálás: Kerületen belüli övezetek kialakítása	27
5.2	Bérleti díj differenciálás: Épületen belüli elhelyezkedés	32
5.3	Bérleti díj differenciálás: Helyiség méretkategóriája	33
5.4	Bérleti díj differenciálás: Helyiségek állapota.....	34
5.5	Bérleti díj számítás módszertana	35
6	Helyiséggazdálkodási jogyakorlatok: speciális pályázatok, tematizált utcák.....	37
6.1	Üzlethelyiség pályázat a Csarnok negyedben	37
6.2	Önkormányzat célokhoz kötődő kedvezményes helyiség bérleti konstrukció bevezetése	40
6.3	Jövőben javasolt tematikus pályázatok.....	41
7	Pincék kedvezményes helyiségbérleti konstrukciójának kialakítása	42
8	Rossz állapotú, régóta üres helyiségek értékesítése.....	44
9	Átmeneti hasznosítás lehetőségének kialakítása.....	45
10	Helyiségbérlet pályázati folyamatának egyszerűsítése	47
11	Melléklet: A fix bérleti díj szabályozás utca szintű kategorizálása.....	49

1 Vezetői összefoglaló

A helyiséggazdálkodási terv kiindulópontja a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv. Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét (továbbiakban: Vagyongazdálkodási terv) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. május 5-én fogadta el a 105/2022. (V. 05.) határozatával. A **Vagyongazdálkodási tervben** megfogalmaztuk, hogy 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 kijelöltük ezeknek az utcáknak a körét. Az **Önkormányzat fő irányként a hasznosítható helyiségek bérbeadását jelölte ki.**

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. 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. Ezekre a problémákra keresünk megoldást a koncepcióban. Az önkormányzati tulajdonában álló helyiségek **közel 44%-a, azaz 621 db pincehelyiség, ebből 199 db udvari pince.** Az összes helyiség **57%-a, azaz jelenleg 800 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.**

Az Önkormányzat jelenlegi helyiségbérbeadási tevékenysége lassú és drága. A helyiségbérbeadási tevékenység megítélése negatív, nagyon sok az ügyfélpanasz. Mindezt jelentős részben a nehézkes bérbeadási folyamatot eredményező, az innovációkat gátló szabályozás okozza.

Üzletportálok megújítása, színvonal növelő beruházások ösztönzése

Annak érdekében, hogy Józsefvárosban megélénküljön az utcák kereskedelmi forgalma, változtatni szükséges a szolgáltatások színvonalán, az üzletek megjelenésén is. Fontosnak tartjuk az igényes kialakítású üzletek és a színvonalas funkciók megtelepedésének ösztönzését összhangban az adott közterület fejlesztési céljaival.

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 javasolt ennek a tervnek az elkészítése. Kiemelt területek:

- Baross utca
- Somogyi Béla utca és a Gutenberg tér
- József körút és a Harminckettesek tere
- Krúdy Gyula utca
- Rákóczi út
- Üllői út
- Népszínház utca

A felsorolt utcák közül több esetben is jelenleg zajló, illetve közép- és hosszú távon tervezett fejlesztések várhatók. A tervekben közös, hogy a gyalogosbarát, zöld terek létrehozásán van a hangsúly.

A portálmegújítási építészeti terv meghatározza az utca kívánt városképi állapotát, azonosítja az ennek eléréséhez szükséges lépéseket, majd három kategóriába sorolja az egyes helyiségeket az alapján, hogy mekkora befektetést igényel ezen színvonal növelő beruházások elvégzése. Amennyiben a jelenlegi vagy új bérlő vállalja az építészeti tervben foglaltak megvalósítását, a szükséges beruházás mértékéhez igazodó bérleti díjkedvezményre lesz jogosult, mely ösztönzőként hat a portálmegújítási terv végrehajtásához. A portálok állapotát legalább évente szükséges ellenőrizni.

Helyiség bérleti díj szabályozása

A helyiségek minimális bérleti díját jelenleg a helyiség 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értéke alapján határozzuk meg. A 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat alapján az éves bérleti díj mértéke főszabály szerint a forgalmi érték 6%-a, amiktől bizonyos tevékenységek lefelé, más tevékenységek felfelé térnek el.

A bérleti díjak aktuális forgalmi érték alapú meghatározásának sok hátránya van. Egyrészt az értébecslések elkészítésének nagy az időigénye. Így a lehetséges bérlőkkel nem tudjuk időben közölni a minimális bérleti díjat. Másrészt az egyedi értébecslések megrendelése költségigényes. Harmadrészt nem ügyfélbarát, hiszen emiatt a bérbeadás legalább két hónappal hosszabb folyamat. Nem véletlen, hogy jelentősebb helyiségállománnyal rendelkező kerületi önkormányzatok nem a forgalmi értékhez kötik a bérleti díjakat.

Az új bérleti díj szabályozásban szeretnénk áttérni a **differentiált fix fajlagos helyiség bérleti díj rendszer bevezetésére**. A bérleti díj megváltoztatásának célja nem a bérleti díjnövelés, hanem a bérbeadási folyamat felgyorsítása, illetve átláthatóbbá tétele. Az új bérleti díjakat négy tényező alapján határozzuk meg, azaz négy tényező alapján differenciáljuk.

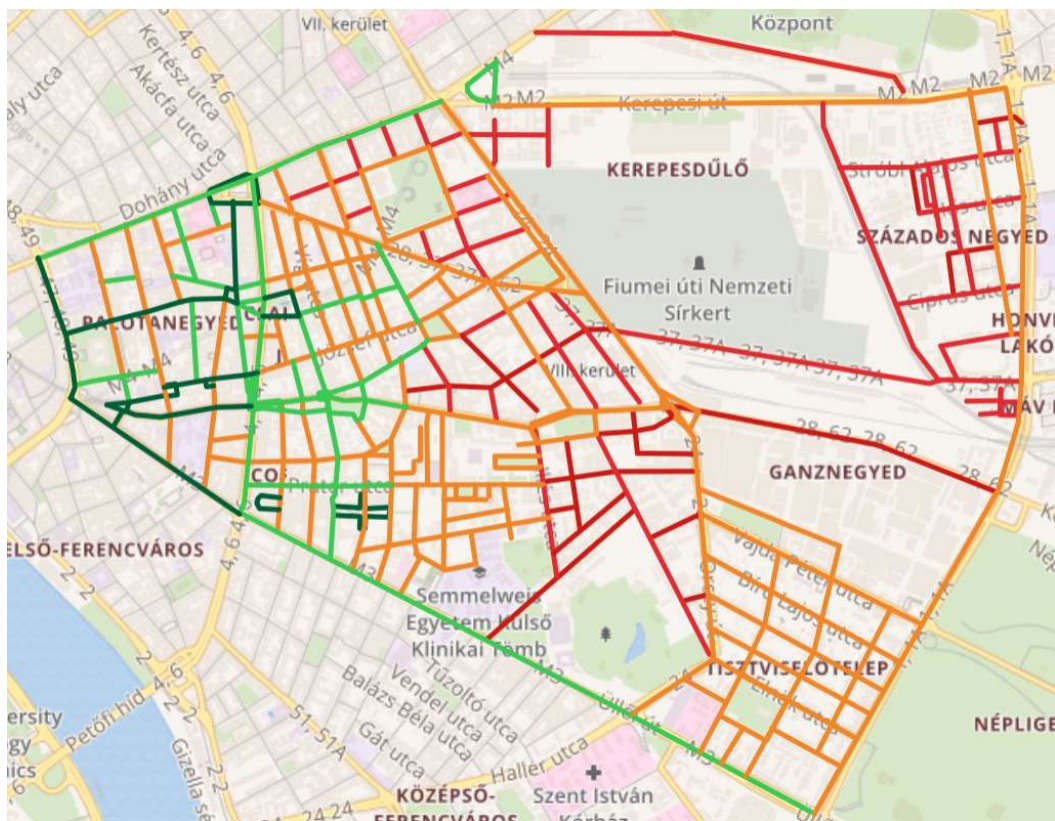
A **helyiség kerületen belüli elhelyezkedése** alapján határoztunk meg négy díjővezetet. Minden díjővezetnek önálló fajlagos bérleti díjat kalkuláltunk. Az alábbi térkép mutatja be az új módszertan szerinti díjővezeti besorolást.

I. Legnépszerűbb: sötét zöld

II. Népszerű: világos zöld

III. Fejlődő: narancssárga

IV. Felzárkóztatandó: piros



A **helyiség épületen belüli elhelyezkedése** meghatározza, hogy egy-egy helyiséget milyen célra lehet, illetve érdemes használni. A legnépszerűbbek az utcáról nyíló földszinti helyiségek, hisz ezeket lehet a legkönnyebben megközelíteni. Az épületen belüli elhelyezkedés alapján négyféle szorzót határoztunk meg.

A **helyiség mérete** ugyancsak fontos szempont a helyiség bérbeadásánál. A kicsi, de üzlethelyiségként hasznosítható ingatlanok a legnépszerűbbek az ingatlant keresők körében. Sok tevékenység számára ezek a helyiségek a legmegfelelőbbek, hisz kisebb területet kell felújítani, kevesebb rezsit kell fizetni. Az üzlethelyiségeket 3 csoportba osztottuk méretkategóriájuk alapján, tehát háromféle szorzót határoztunk meg.

Végül negyedik differenciálási szempontunk a **helyiségek állapota**. Ez határozza meg, hogy milyen típusú és mekkora felújítási munkálatokra van szükség, hogy a helyiséget a bérlő tevékenységéhez megfelelő állapotba hozhassa.

Pályáztatási folyamat, tematikus pályázatok

Az önkormányzati célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek, személyek számára, valamint a Déry Miksa utca környéki üzletek esetén csoportos pályáztatásra álltunk át 2022 folyamán. Az első tapasztalatok azt mutatják, hogy eredményes megoldás a tematikus, csoportos pályáztatás bevezetése. 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 lehet érni, hogy minél több üres önkormányzati helyiség bérlőre találjon.

Javasoljuk **specifikus helyiség pályázatok meghirdetését városfejlesztési célok megvalósítása érdekében**. Ezen pályázatok esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a kijelölt helyiségek egy csomagban kerülnek meghirdetésre, és a pályázatok elbírálása során a megajánlott **bérleti díj mellett egyéb szempontokat is érvényesíteni lehet**. Ilyen szempontok lehetnek az adott terület jövőképehez, fejlesztési irányaihoz illeszkedő funkciók (priorizált és nem priorizált tevékenységek meghatározása az egyes pályázatok esetén), valamint a pályázó által vállalt felújítások (belső kialakítás, külső homlokzat, portál felújítása). A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a pályázati kiírásban a szempontok érvényesítése érdekében a koncepcióban bemutatott díjszámítási módszerhez képest csökkentheti az egyes helyiségekre megállapított minimális bérleti díj összegét.

Ahogy a Csarnok negyedi üzlethelyiség pályázat esetében láttuk, az utcarehabilitációs célokat szolgáló pályázatokat érdemes egy komplex városfejlesztési csomag részeként kezelni, melyet más eszközökkel, programokkal megtámogatva érdemes alkalmazni. Ilyen komplex beavatkozást javasolunk a Népszínház utca, valamint a József körút esetén.

Nem hasznosított pincék

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. Lehetőséget szeretnénk teremteni a szabályozásban ezeknek a helyiségeknek a közös költség összegének 50%-án történő bérbeadására a társasházak és a társasházban tulajdonnal, bérleti jogviszonnyal rendelkező természetes személyek számára. Így a közös költség fizetésén felül a bérlő bérleti díjként a közös költség összegének 50%-át fizetné.

Helyiségbérbeadás adminisztratív terheinek csökkentése

A helyiség bérbeadás hatékonyság növelésének kulcsa a könnyen kiszámítható, átlátható bérleti díj, de nem csak ezzel lehet javítani a bérbeadási arányokon. Az üres helyiségek listájához, meghirdetett pályázati anyagokhoz való hozzáféréssel, közérthető folyamatleírásokkal, illetve a pályázó adminisztrációs és pénzügyi terheinek csökkentésével szintén növelni tudjuk a pályázók számát. A jövőben célunk, hogy a jelenlegi gyakorlattól eltérően a pályázatok ne ad-hoc jelleggel kerüljenek kiírásra, hanem a lehető legtöbb helyiség esetében gördülő jelleggel, folyamatosan, ahogyan az önkormányzat célokhoz kötődő kedvezményes helyiség bérleti pályázat esetén is történik. A beérkezett pályázatok alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság havonta dönthet a bérbeadásról.

Ahhoz, hogy a pályáztatott helyiségek elérjék a célközönségüket egy kereshető, jól átlátható online felületre lesz szükség. Ezen a felületen fontos, hogy elérhetőek legyenek a helyiségek fontos paraméterei, a minimum bérleti díj, fotódokumentáció, alaprajz és egyéb szükséges dokumentációk. Erre példa a csarnoknegyed.hu, margitnegyed.hu helyiség hirdetései, de más kerületek is létrehoztak már hasonló adatbázist, ld. az Újpesti Vagyonkezelő Zrt., illetve Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt honlapját.

A jól átlátható honlappal összefüggésben fontosnak tartjuk a pályázati dokumentációért fizetendő díj eltörlését. Az átlátható, kereshető honlap létrehozásának célja, hogy minden fontos információ elérhető legyen az érdeklődők számára, amely egyrészt kiváltja a pályázati dokumentációt, másrészt ezzel összhangban a pályázással járó költségek, és így a belépési küszöb csökkenésével is jár.

A helyiségkínálat átláthatóbbá tétele mellett a sikeres pályázatok számának növelése érdekében a pályázati folyamatot ügyfélbarátabbá, ügyfélközpontúbbá tesszük. Ennek egyik eleme az online pályáztatás bevezetése, amihez szintén megteremtjük a megfelelő technikai

háttérrel. Ide tartozik a helyiségek megtekintési lehetőségeinek flexibilisebbé tétele, az ügyfelek folyamatos proaktív tájékoztatása.

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

A helyiséggazdálkodási koncepció 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

2 Jogszabályi háttér

Központi, kormányzati szabályozás fő elemei

Az **Alaptörvény** rögzíti, hogy az önkormányzatok vagyona nemzeti vagyon. A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvt.) 11. § (16) bekezdése alapján *„Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

Továbbá, az Nvt. 11. § (17) bekezdése alapján *„mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás*

a) államháztartási körbe tartozó szervezet,

b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,

c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy

d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek

javára történik.”

Valamint, az Nvt. 11. § (18) bekezdése szerint *„a (16) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni, amennyiben természetes személy vagy 100%-ban magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet a nemzeti vagyon használója, és a használatában álló nemzeti vagyont hasznosítja.”*

A Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdése szerint az Nvt. *„a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022.*

évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,...képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) keretszabályokat határoz meg, amely az önkormányzatok részére lehetőséget teremt arra, hogy a keretszabályok között saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának feltételeiről. A Lakás tv. szabályozza az érintett ingatlanok bérleti jogviszonyának létrehozását, a tartós jogviszony alatt fennálló jogokat és kötelezettségeket, a bérleti jogviszony megszűnésének és megszüntetésének eseteit, valamint a bérleti jogviszony megszűnését követő használattal kapcsolatos szabályokat.

A Lakás tv. helyiségekkel kapcsolatos 36. §-a kimondja, hogy „36. § (2) *Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.*” A helyiségbérlet esetén a Lakás tv. 38. § (1) bekezdése mondja ki, hogy „a bérleti díjban a felek szabadon állapodhatnak meg”.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség fogalmát a Lakás tv. 91/A. § 12. pontja tartalmazza: „*Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.*”

A Lakás tv. hatálya kiterjed az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott helyiségre. Ilyen önálló ingatlannak minősül:

- az épület, a pince, a földalatti garázs és más építmény, ha az nem, vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona (önálló tulajdonú épület). Természetesen további feltétel itt is, hogy ezek az épületek üzleti tevékenység ellátására is alkalmasak [Inyvtv. 12. § a) pont];
- a társasházban külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség [Inyvtv. 12. § b) pont];
- a szövetkezeti házban lévő – önálló tulajdonban álló – nem lakás céljára szolgáló helyiség [Inyvtv. 12. § c) pont];
- közterületről nyíló pince, függetlenül annak rendeltetésétől [Inyvtv. 12. § d) pont];
- azok az épületek is, amelyek az adott ingatlan alkotórészének minősülnek, szintén nem lakás céljára szolgáló helyiségként funkcionálhatnak;

- a piaci helybérletek esetében a piacon vagy vásárcsarnokon belül létesített épületnek minősülő ingatlanban lévő helyiség.

Az helyiséggazdálkodási tevékenységet szabályozó hatályos önkormányzati normák:

- Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet;
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet;
- az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet;
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség), telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat;
- az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) képviselő-testületi határozat.

3 Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése

Az önkormányzati helyiségállományt a 2022. szeptember 26-i állapot szerint mutatjuk be. Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **1509 db helyiség van, ebből 1410 db a forgalomképes vagyron része**. A maradék 99 db önkormányzati és állami intézmények és önkormányzati cégek használatában van, ezek a korlátozottan forgalomképes vagyron részét képezik. A koncepcióban a forgalomképes vagyron részét képező, üzletileg hasznosítható helyiségállománnyal foglalkozunk.

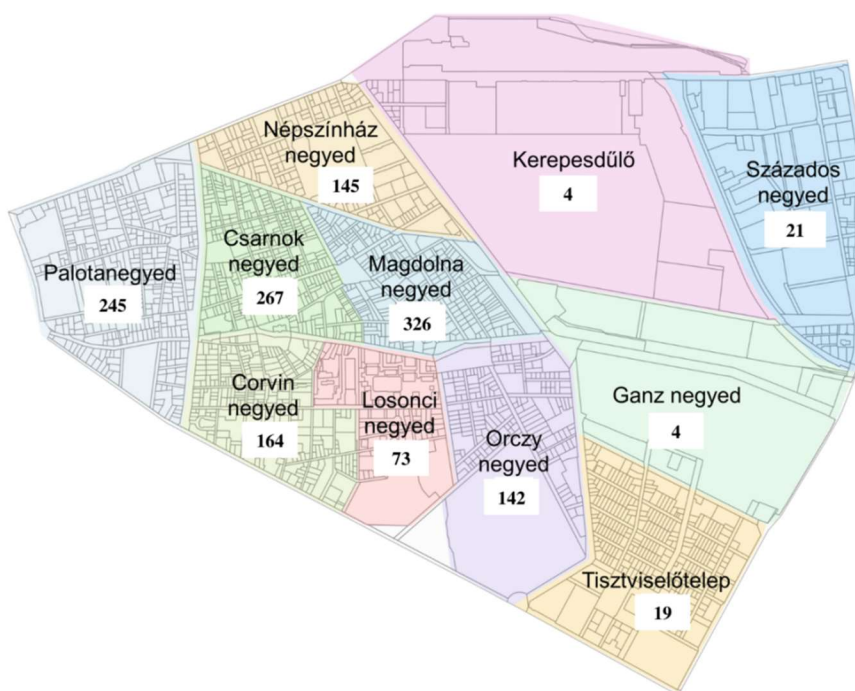
1. táblázat: Önkormányzati helyiségek darabszáma

Vagyon kategória	Helyiség (db)
Forgalomképes vagyron	1410
Korlátozottan forgalomképes vagyron	99
Összesen	1509

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

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.

1. térkép: Önkormányzati helyiségek száma negyedenként



Az önkormányzati tulajdonában álló helyiségek **közel 44%-a, azaz 621 db pincehelyiség, ebből 199 db udvari pince.** Magas az udvari, illetve az emeleti helyiségek aránya is, a két kategória együtt a teljes önkormányzati helyiségállomány 18%-át teszi ki.

Az udvari pincék, udvari és emeleti helyiségek nehezebben hasznosíthatóak, mint az utcai helyiség típusok. **Ezek a helyiségek teszik ki a helyiségállomány közel 32%-át.**

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

Helyiség típusa	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Emeleti helyiség	59	4%	4	2%	55	5%
Utcái helyiség	527	37%	58	25%	469	40%
Udvari helyiségek	203	14%	73	31%	130	11%
Utcái pincék	422	30%	68	29%	354	30%
Udvari pincék	199	14%	30	13%	169	14%
Összes helyiség	1410	100%	233	100%	1177	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.

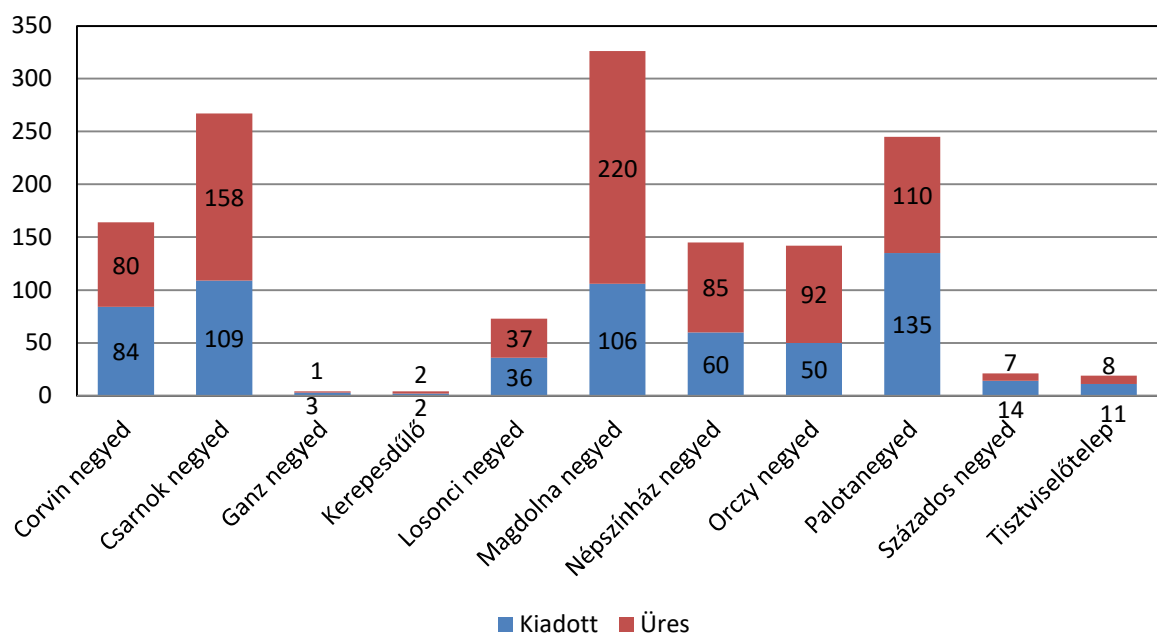
Az összes helyiség **57%-a, azaz jelenleg 800 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.**

Az önkormányzati bérházakban lévő helyiség állomány 79%-a, míg a társasházi helyiségeknek 52%-a üres.

3. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma, megoszlása kihasználtság szerint

Kihasználtság	Összes helyiség	Összes helyiség %	Önk.-i bérházban található helyiség (db)	Önk.-i bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Kiadott	610	43%	50	21%	560	48%
Üres	800	57%	183	79%	617	52%
Összesen	1410	100%	233	100%	1177	100%

1. ábra: Önkormányzati helyiségek megoszlása kihasználtság és negyedek szerint



A Magdolna, a Csarnok és a Palotanegyedben található az üres helyiségek 62%-a, 468 db helyiség. Azok közül a negyedek közül, ahol sok helyiségünk van egyedül a Palotanegyedben nagyobb mint 50% a hasznosított helyiségek aránya.

A kihasználtsági adatok is rámutatnak arra, hogy az utcai helyiségek iránt van a legnagyobb kereslet, ezeknek 65%-a hasznosított. Az udvari helyiségek 56%-a üres. A pincéknek pedig 75-77%-a áll üresen.

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

Helyiség típusa	Összes helyiség	Üres helyiség (db)	Üres helyiség %	Kiadott helyiség (db)	Kiadott helyiség %
Emeleti helyiség	59	29	49%	30	51%
Utcai helyiség	527	187	35%	340	65%
Udvari helyiségek	203	113	56%	90	44%
Utcai pincék	422	318	75%	104	25%
Udvari pincék	199	153	77%	46	23%
Összes helyiség	1410	800	57%	610	43%

A kihasználatlanság egyik fő oka, hogy a helyiségeink rossz állapotban vannak, alig van olyan helyiségünk, amit kisebb felújításokkal, tisztasági festéssel rövid időn belül használatba lehetne venni. A helyiségek 55%-a rossz vagy ismeretlen állapotú, 32%-a közepes állapotú.

5. 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	178	13%	7	3%	171	13%
Közepes állapotú	454	32%	46	20%	408	36%
Rossz állapotú	749	53%	179	77%	570	48%
n.a.	29	2%	1	0%	28	2%
Összesen	1410	100%	233	100%	1177	100%

Ha csak az üres helyiségek műszaki állapotát nézzük, még rosszabb arányok rajzolódnak ki.

Az üres helyiségek 74%-a rossz állapotú, az önkormányzati bérházakban található üres bérházaknál ez az arány már 87%. Ezek nagyarányban az udvarról nyíló pincék.

6. táblázat: Önkormányzati üres helyiségek száma és megoszlása műszaki állapot szerint

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	0%	14	3%
Közepes állapotú	193	24%	24	13%	169	27%
Rossz állapotú	590	74%	159	87%	431	70%
n.a.	3	0%	0	0%	3	0%
Összesen	800	100%	183	100%	610	100%

A leíró statisztikákból kirajzolódik a helyiséggazdálkodás fő problématérképe. 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. Ezekre a problémákra keresünk megoldást ebben a koncepcióban.

4 Üzletportálok megújítása, színvonal növelő beruházások ösztönzése

Annak érdekében, hogy Józsefvárosban megélénküljön az utcák kereskedelmi forgalma, változtatni szükséges a szolgáltatások színvonalán, az üzletek megjelenésén is. Ebben a fejezetben arra teszünk javaslatot, hogyan lehetne a helyiségbérbeadás kiegészítő eleme az igényes kialakítás és a színvonalas funkciók megtelepedésének ösztönzése, összhangban az adott közterület fejlesztési céljaival.

Józsefváros városrészei, negyedei történelmi kialakulásuk, fejlődésük során, illetve a tudatos fejlesztések nyomán önálló karaktert nyertek el. A javaslatunk olyan konstrukciót ajánl a kerületben helyiséget bérlők számára, amely mind a kerület lakossága, az idelátogató turisták, mind pedig a bérlők igényeit, elvárásait, érdekeit szem előtt tartja.

A javaslat bemutatása előtt a következőkben olyan projekteket ismertetünk röviden, amelyek arra tettek kísérletet, hogy egy-egy utcát az utcaportálok megújításával tegyenek vonzóbbá, népszerűbbé. Elsőként a miskolci Főutca Pláza Projektet mutatjuk be, majd két józsefvárosi utca esetében már korábban felmerült hasonló terveket. A József körút utcai üzlethelyiségeiről a Nagykörút Portálprogram keretében készült teljeskörű felmérés, míg a Népszínház utca megújítására 2019-ben készült koncepció terv, ami javaslatot tett az üzletportálok megújítására is.

4.1 Példák, koncepciók utcaportálok megújítására

A Főutca Plaza Projekt a miskolci Széchenyi István utcának a város kereskedelmében betöltött központi szerepének visszaszerzését célul kitűző önkormányzati projekt volt 2004-től. Az önkormányzati tulajdonú Miskolci Ingatlankezelő Zrt. 2005-ben indította el a Főutca Pláza Projektet, melynek célja a belvárosi üzletek és vendéglátóhelyek felújítása, a szolgáltatások színvonalának emelése és a bérlői rendszer átalakítása volt. Az önkormányzat a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló Miskolci Ingatlankezelő Rt.-t bízta meg, hogy dolgozzon ki programot a portálok és kereskedelmi egységek megújítására. Az üzleteket külső és belső megjelenésük, valamint profiljuk alapján kategóriákba sorolták, és a besorolás alapján határozták meg a bérleti díjat; és jelentős kedvezményt kaptak azok, akik vállalták a portál, üzlet felújítását, illetve magas színvonalú kereskedelmi funkciók biztosítását.

A projekt következtében a Széchenyi utca üzleteinek 60%-a megújult, színvonaluk növekedett, új éttermek és üzletek nyíltak.

A projekt megvalósulását segítette, hogy azzal egyetértett a lakosság, akik megfelelő tájékoztatást kaptak honlapon, helyi újságokon keresztül.



Fotó: [wikipedia.org/wiki/Széchenyi_utca_\(Miskolc\)](https://wikipedia.org/wiki/Széchenyi_utca_(Miskolc))

A Nagykörút Portálprogram megrendelője Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatalának Városepítési Főosztálya volt, a szakmai tartalmat a BME Középülettervezési Tanszék készítette el.

A Nagykörúton halad ma Európa legforgalmasabb villamosvonala, ami napi 200 ezer utasával folyamatos forgalmat generál az épületek földszintjein található üzlethelyiségeknek. Józsefvároson 1223 méteren keresztül halad át a 4-es, illetve 6-os villamos, 4 megállóhelyet is érintve.



Fotó: nagykorut.budapest.hu

A Nagykörút Portálprogram célja, hogy elősegítse a körút épületeinek egységes városképi látvány alapján való megújítását, amely odafigyel az értékes építészeti örökségvédelemre, támogassa az igényes, vonzó kiskereskedelem megjelenését.

A programhoz tartozó nagykorut.budapest.hu címen elérhető honlapon részletesen bemutatásra kerülnek a pesti körút házai alatt sorakozó utcára nyíló földszinti helyiségek jelenlegi és archív fényképekkel, tervrajzokkal és egyéb adatokkal.

Az egyes üzletportálok esetén minden esetben lehívható a jelenlegi (2015-ös) állapot, egy elemzés a szabálytalanul vagy nem igényesen kialakított portálrészletről és egyes esetekben a készítők javaslatot tesznek a portál kialakítására is.



József krt. 41. - jelenlegi állapot



József krt. 41. - Elemzés

X-el jelölt: Eltávolítása KÖTELEZŐ,

Egybefüggő vonal: Átalakítása KÖTELEZŐ,

Szaggatott vonal: Eltávolítása, átalakítása AJÁNLOTT



József krt. 41. - Javaslat

Majdnem eredeti állapotban megmaradt lyuk-architektúrás homlokzat felújítására

Az üzlethelyiségekkel kapcsolatban megfogalmazott kritikák, gyakran olyan problémákra hívják fel a figyelmet, amikre jelenleg is vannak hatályos jogszabályok.

Ezek közül a leggyakoribbak:

1. A reklámfelületek száma, mérete vagy színe nem dominálhat az épület látványában.
2. Az üzlethelyiséget kiegészítő minden berendezési tárgy egységes terv alapján, lehetőleg egyszerre, rejtetten helyezendő el.
3. A kialakításhoz az épület eredeti logikáját kell alapul venni: a nyílástengelyek helyét, az üvegezés síkját, a szín és anyaghasználatot.
4. Törekedni kell a meglévő, építéskori szerkezetek megtartására, restaurálására, esetleges újraépítésére.
5. A legegyszerűbb homlokzatot érintő beavatkozás során is javasolt építész tervező bevonása, aki értelmezi a területre vonatkozó összetett szabályokat, és segít az adott feladat esztétikailag megfelelő megoldásának kialakításában.

A Népszínház utcára 2019-ben született koncepció terv a Közlekedési Múzeum megrendelésére készült el.

A terv főleg az utcát érintő közlekedési hálózat megújításának céljából készült, de ezzel összhangban a teljes utca fejlesztésére is javaslatot tesz. Ennek egy része a Népszínház utcán található helyiségek utcaportáljainak megújítása. A régen kisiparos-üzleteknek helyet adó Népszínház utca, ahogy más városrészek esetén is megfigyelhető, mára elvesztette karizmatikus, igényesen kialakított utcaportáljait.



Népsház utca portál képek (2019) Fotó: Népsház utca megújítása – koncepció terv



Népsház utca korabeli portál képek Fotó: Népsház utca megújítása – koncepció terv



Népszínház utca változtatási javaslat Fotó: Népszínház utca megújítása – koncepció terv

4.2 Homlokzat rekonstrukciós terv, üzletportálok megújításának helyszínei Józsefvárosban

Ebben a fejezetben hét kiemelt utcában, területen javasoljuk a homlokzat rekonstrukciós terv elkészítését, melyek az alábbiak:

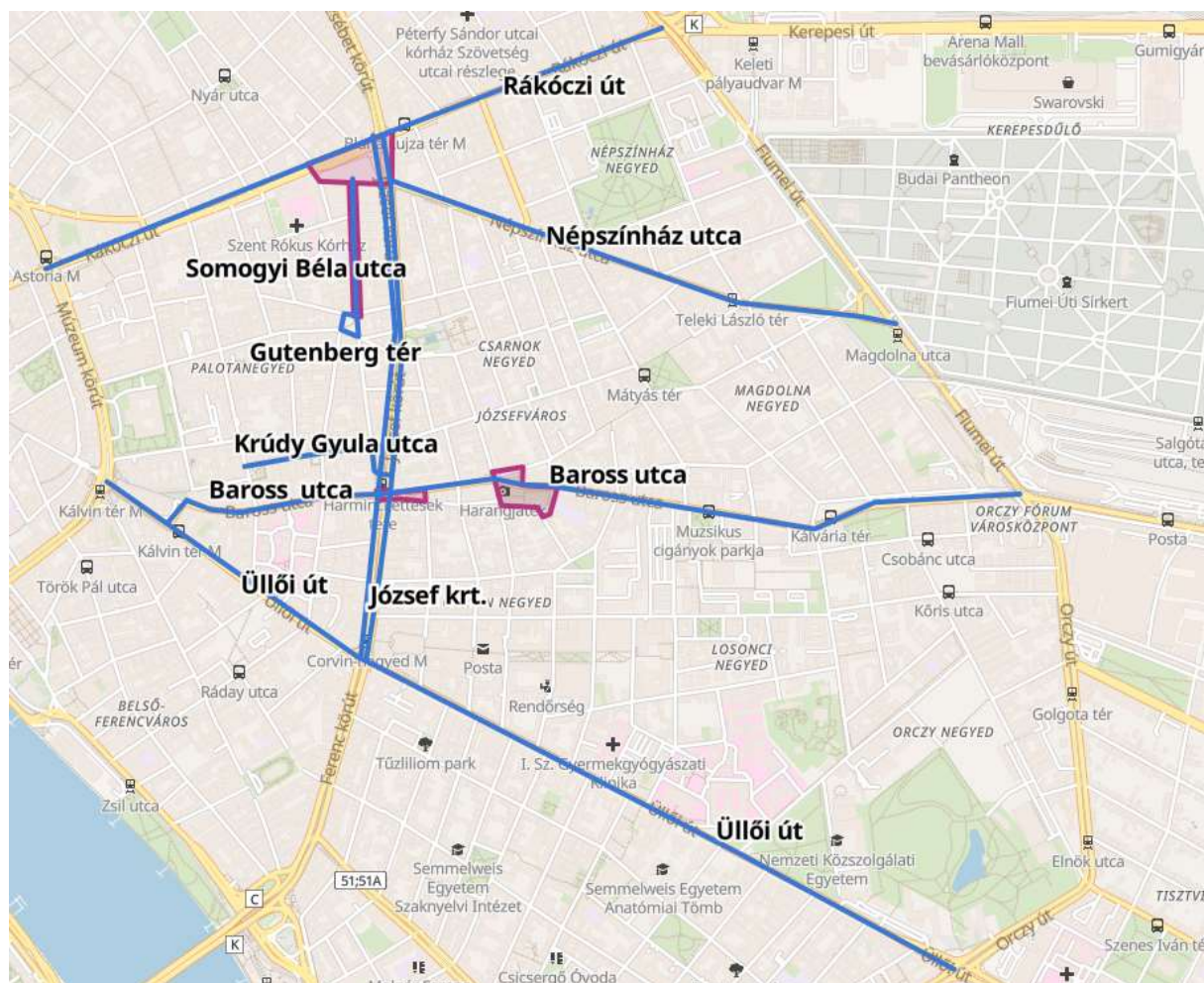
- Baross utca
- Somogyi Béla utca és a Gutenberg tér
- József körút és a Harminckettesek tere
- Krúdy Gyula utca
- Rákóczi út
- Üllői út
- Népszínház utca

A felsorolt utcák közül több esetben is jelenleg zajló, illetve közép- és hosszú távon tervezett fejlesztések várhatók. A tervekben közös, hogy a gyalogosbarát, zöld terek létrehozásán van a hangsúly.

A Baross utca mentén található Horváth Mihály tér felújítása 2023-ban kezdődik el. 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. A tervezési területen jelentős nagyságú, kb. 900 m² zöldfelület jön létre, a tervek szerint jelentős árnyékos felülettel az áthaladók és a téren pihenni vágyók számára.

A Harminckettesek tere esetében cél a városközponti jelleg erősítése egy összetett gyalogos és zöld átalakítással, összekötve a Palotanegyedet a Horváth Mihály térrel.

A Blaha Lujza tér felújításával párhuzamosan 2022. tavaszán indult a Somogyi Béla utca megújítása. A beruházás fő célja a Kiscsibész tér-Blaha Lujza tér közötti gyalogosbarát tengely befejezése, illetőleg egy olyan „egészséges utca” kialakítása, ami a Blaha Lujza tér és a Palotanegyed között létesít egy élő-élhető kapcsolatot. A beruházás keretében szélesebb járdák, és így új kitelepülési lehetőségek jöttek létre az utcai helyiségek előtt. Emellett 350 m²-nyi növényágyás létesült és mintegy 30 új fa került elültetésre, természetesen a meglévők védelme mellett, valamint megújult a közvilágítás is.



Kék: Konstrukcióba bevonni javasolt utcák

Rózsaszín: Jelenleg zajló vagy a közeljövőben induló, kapcsolódó közterület fejlesztések

Az alábbi táblázat összefoglalja, hogy a konstrukcióba bevonni javasolt utcák esetén jelenleg hogyan alakul az önkormányzati helyiségek állománya és kihasználtsága.

	Javasolt utcák	Önk. helyiségek száma	Önk. üres helyiségek	Önk. üres helyiségek %	Önk. UCH	Önk. üres UCH	Önk. üres UCH%
1.	Baross utca	100	42	42%	58	14	24%
2.	Somogyi Béla utca	20	3	15%	13	1	8%
	Gutenberg tér	2	0	0%	2	0	0%
3.	József krt.	83	37	45%	30	5	17%
	Harminckettesek tere	3	0	0%	3	0	0%
4.	Krúdy Gyula utca	9	3	33%	5	0	0%
5.	Rákóczi út	29	13	45%	14	3	21%
6.	Üllői út	44	18	41%	26	9	35%
7.	Népszínház utca	62	35	56%	22	7	32%

Megj: UCH: utca, földszinti helyiség

A felsorolt utcákon található 352 db helyiség közül, 151 darab, azaz 43%-a jelenleg üres. Az utcai helyiségek esetében ez az arány kicsit jobb: a 173 db utcai helyiség ötöde, azaz 39 darab, azaz a 23 %-a áll üresen. Ezen utcák esetén javasoljuk a színvonal növelő beruházásokra vonatkozó helyiség bérleti díjkedvezmény bevezetését.

Javaslatunk szerint első körben a Baross utca városképi megújítást, az utcákban található üres helyiségek száma és a területben betöltött szerepük okán.

A Baross utcában több olyan tömb is elkülöníthető, ahol sűrűn találhatóak önkormányzati tulajdonban lévő utcai helyiségek. Ezekre a tömbökre készülhetnének el először a homlokzat rekonstrukciós tervek.

1. Horváth Mihály tér - Szigony utca közti szakasz
2. Szűz utca – Koszorú utca közti szakasz
3. Koszorú utca – Szigetvári utca közti szakasz
4. Szigetvári utca – Kálvária utca közti szakasz
5. Palotanegyedi részek közti szakasz



Forrás: Békebeli Baross utcai üzletportálok

<https://old.jozsefvaros.hu/hir/75610/a-baross-utca-regi-boltjainak-nyomaban>

4.3 Színvonal növelő beruházások ösztönzése, támogatási konstrukciója

Első lépésben az érintett utcák esetén **üzletportál-megújítási építészeti tervre, más néven homlokzatrekonstrukciós tervre** van szükség. Javasoljuk, hogy a Városépítészeti Iroda, a Környezetalakítási terv részeként dolgozzon ki homlokzatrekonstrukciós terveket a felsorolt utcák, városrészek üzletportáljainak megújításának érdekében. Ehhez a feladathoz szükséges pénzügyi forrást biztosítani az Iroda számára.

Javasolt folyamat

1. Meg kell határozni azokat a szempontokat, amelyeket az önkormányzat általánosságban fontosnak lát a kijelölt utcák városképi megújítása szempontjából.
2. Meg kell határozni azokat a szempontokat, amelyeket az önkormányzat az adott utca esetében fontosnak lát a kijelölt utcák városképi megújítása szempontjából.
3. Felmérés, elemzés készítése az utcában található önkormányzati helyiségek homlokzatának, portáljainak jelenlegi állapotából.
4. A kívánt állapot eléréséhez szükséges lépések azonosítása.
5. Az egyes helyiségek kategorizálása az alapján, hogy mekkora befektetést igényel a kívánt állapotának elérése:
 - Kis befektetés - jelenleg „A” kategóriás helyiség, ami külső megjelenésben megközelíti a portálmegújítási építészeti tervet;
 - Közepes befektetés - jelenleg „B” kategóriás helyiség, átlagos külső megjelenéssel;
 - Nagy befektetés – jelenleg „C” kategóriás helyiség: a kívánt utcaképtől jelentősen eltérő külső megjelenés.

Az egyes helyiségeket minden esetben a Városépítészeti Iroda javaslata alapján szükséges a fenti kategóriába besorolni.

Amennyiben a bérlő vállalja, hogy megvalósítja az építészeti tervben foglaltakat, bérleti díj kedvezményre jogosult. A bérleti díj kedvezmény ösztönzőként szolgál a portálmegújítási építészeti terv megvalósításához.

Az alábbi kategóriákat és hozzájuk tartozó kedvezményeket javasoljuk a színvonal növelő beruházások ösztönzése céljából:

- Ha „A” kategóriás helyiséget bérel, azaz kis befektetéssel meg tudja valósítani a portálmegújítási tervet, akkor a számított bérleti díjból 5% kedvezményt kaphat 3 évig;
- Ha „B” kategóriás helyiséget bérel, azaz közepes befektetéssel meg tudja valósítani a portálmegújítási tervet, akkor a számított bérleti díjból 10% kedvezményt kaphat 3 évig
- Ha „C” kategóriás helyiséget bérel, azaz csak nagy összegű befektetéssel tudja megvalósítani a portálmegújítási tervet, akkor a számított bérleti díjból 15% kedvezményt kaphat 3 évig.

A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a helyiségben végzett tevékenységre nyújtott szolgáltatásra vonatkozó elvárásokat is megfogalmazhat a pályázati kiírásban – úgymint nem preferált, semleges vagy támogatott tevékenységi körök – hasonlóan a következő fejezetben taglalt tematikus pályázatokhoz. Ennek pontozási szempontrendszerét a pályázati kiírásban kell rögzíteni. Ugyanakkor a konstrukciót nem csak az új, hanem a meglévő bérlők is igénybe vehetik, hiszen az igényes portálok kialakítása nem csak az újonnan bérbeadott helyiségek esetében fontos.

A homlokzat rekonstrukciós terv nemcsak az önkormányzati ingatlanokat érintené, hanem a magántulajdonban lévő utcai helyiségeket is, az ő ösztönzésükre másféle eszközrendszer szükséges megalkotni.

5 Helyiség bérleti díj számítás változtatása

A helyiségek minimális bérleti díját jelenleg a helyiség 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értéke alapján határozzuk meg. A 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat alapján az éves bérleti díj mértéke főszabály szerint a forgalmi érték 6%-a, amittől bizonyos tevékenységek lefelé, más tevékenységek felfelé térnek el. Így pl. a közművelődési, oktatási, szociális tevékenységet végző szervezet esetén az éves bérleti díj a forgalmi érték 4%-a. Míg például az italbolt, dohányárusítás, játéktér tevékenységek esetén a bérleti díj a forgalmi érték 25%-a. A vendéglátás, ipari tevékenység 12%, az élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással 10%-os kategóriába esik. A 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat bérleti díj csökkentő százalékokat enged az üres és a rossz állapotú helyiségek esetén.

A bérleti díjak aktuális forgalmi érték alapú meghatározásának sok hátránya van. Egyrészt az értébecslések elkészítésének nagy az időigénye. Így a lehetséges bérlőkkel nem tudjuk időben közölni a minimális bérleti díjat. Másrészt az egyedi értébecslések megrendelése költségigényes. Harmadrészt nem ügyfélbarát, hiszen emiatt a bérbeadás legalább két hónappal hosszabb folyamat.

Alábbiakban javaslatot teszünk a differenciált fix fajlagos helyiség bérleti díj rendszer bevezetésére. A bérleti díj megváltoztatásának célja nem a bérleti díjnövelés, hanem a bérbeadási folyamat felgyorsítása, illetve átláthatóbbá tétele.

Az új bérleti díj számítási módszertant a JGK Zrt. értébecslésekkel foglalkozó munkatársa készítette. Az önkormányzat munkatársai a módszertant finomították a rendelkezésre álló adatokkal. Egyrészt az új módszertan alapján kapott bérleti díjakat összevetettük a JGK Zrt. által 2022-ben megrendelt 106 db értébecslésből származó forgalmi érték 6%-a alapján megállapított bérleti díjakkal.

Másrészt 120 db aktuális ingatlan.com-os hirdetést használtunk fel a módszertan finomításához. Az ingatlan.com-os hirdetések közül csak azokat a helyiségeket vettük figyelembe, ami releváns az elemzésünk szempontjából, tehát az elemzett hirdetésekbe nem kerültek be az irodaházakban bérelhető irodák, az újjépítésű házak földszintjén található nagy üvegkirakatos helyiségek, az üzletházakban bérelhető üzletek, illetve a berendezett éttermek, kávézók. Az ingatlan.com helyiségeinek elemzése leginkább a tendenciák megállapításában segített, a meghirdetett ingatlanok állapota a legtöbb esetben lényegesen jobb, mint az önkormányzati ingatlanok többségének, így az ott megjelenő bérleti díjak is magasabbak, mint amiért az önkormányzat helyiségeit hasznosítani lehet.

Fontos megjegyezni, hogy az ingatlan.com-on megjelenő hirdetések és az értébecslésekben kiszámított forgalmi értékek esetében a feltüntetett bérleti díj már magába foglalja a helyiség kerületen belüli elhelyezkedését, épületen belüli fekvését és műszaki állapotát. A módszertant erre tekintettel alakítottuk ki.

Részletesen vizsgáltuk továbbá a VI, VII, IX. kerület bérleti díj számítási módszertanát is. Összességében elmondható, hogy a helyiségek kerületen belüli elhelyezkedése, épületen belüli elhelyezkedése, a helyiségek állapota a legfontosabb bérleti díjat meghatározó tényezők.

5.1 Bérleti díj differenciálás: Kerületen belüli övezetek kialakítása

A helyiségek bérleti díjának meghatározása rendkívül komplex feladat, mivel a nem lakáscélú ingatlanok között sokkal nagyobb eltéréseket találunk, mint lakások esetében; nem létezik két azonosnak tekinthető ingatlan. Ingatlanpiaci kutatások alapján elsősorban a településen belüli elhelyezkedés, a lokáció határozza meg egy helyiség értékét. Az új helyiség bérleti díjszámítás során ezért az elsődleges szempont a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése. A bérleti díjak kiszámítása az kerületen belüli övezet fajlagos m² bérleti díjánál kezdődik. Ezt módosítják a helyiség egyéb paramétereire vonatkozó szorzók.

Elmondható, hogy kerületen belül az ingatlanok iránti kereslet élénksége és így a bérleti díjak mértéke között jelentős különbség mutatkozik. Józsefváros városszerkezeti szempontból három meghatározó részre tagolható (Belső-, Középső-, Külső-Józsefváros), ennél még kisebb területi egység a tizenegy – többé-kevésbé koherens szerkezeti és városfejlesztési egységet alkotó – negyed. Fontos szerkezeti elemként jelentkeznek a sugár- és körirányú utak, melyek lehatárolják a kerületet és bizonyos kerületrészeket, valamint a frekventált és számos funkciót magukba foglaló helyi főutca. Főleg Külső-Józsefvárosban a vasúti hálózat elválasztó hatást fejt ki az egyes városrészek között és a kerületközi kapcsolatokban is, jelentősen befolyásolva az egyes területek frekventáltságát, és a gazdasági funkciók eloszlását is.

Összességében elmondható tehát, hogy a kerület egyes negyedei és utcái jelentősen eltérő arculatúak, helyzetűek és adottságúak, így a nem lakáscélú ingatlanok hasznosítási lehetőségei is különbözőek: jellemzően más területeket érint például az egyetemvárosiasodás, a barnamezős területek hasznosítása, illetve a turisztikai potenciálok kihasználásának erősítése. Ennek megfelelően több bérbeadási szegmens azonosítható be Józsefvároson belül.

Az új helyiség bérleti díj szabályozás kialakítása során az volt tehát a feladatunk, hogy az egyes helyiségeket olyan csoportokba soroljuk a kerületen belüli elhelyezkedésük és városszerkezeti funkciójuk alapján, amely könnyen átlátható, értelmezhető és egyben jól leképezi a különböző adottságú területek közötti ingatlanpiaci eltéréseket is. Négy díjcsoportot alakítottunk ki, amin belül az egyes ingatlanok alapdíja megegyezik. Megjegyezzük, hogy azokat az utcákat is kategóriákba soroltuk, ahol jelenleg az Önkormányzat nem rendelkezik helyiségtulajdonnal. A díjcsoportok kialakítása során fontos támpontot biztosított a kerületi negyedek lehatárolása, azonban több esetben fontosnak gondoltuk a negyeden belül különböző funkciójú és adottságú utcák megkülönböztetését is. A díjcsoportok kialakítása során ezért alapvető egységünk az utca volt.

Az egyes utcák csoportokba sorolása során áttekintettük az egyes területek bérbeadási adatait: elsősorban az üresen álló helyiségek számát és arányát, hiszen ez mutatja egy adott terület iránt jelentkező keresletet. Ahol elérhető volt, vizsgáltuk az ott található helyiségekről készült értékbecslés, valamint az ingatlan.com-on elérhető hirdetések alapján a várható átlagos bérleti díjakat. A piaci körülmények lekövetése mellett az Önkormányzat fejlesztési céljait is figyelembe vettük: így azokat a területeket, amelyekre vonatkozóan a jövőben komolyabb gazdaságélénkítési tervek vannak, versenyképesebb bérleti díjkategóriába pozícionáltuk. Javasoljuk, hogy az egyes utcák besorolása két-három évente kerüljön felülvizsgálatra, mely biztosítaná, hogy a díjszabási rendszer leköveti az utcák relatív pozíciójának változását.

Mindezen szempontok alapján négy övezetet alakítottunk ki:

- I. Legnépszerűbb: ebbe az övezetbe kiemelkedően forgalmas és magas státuszú utcák tartoznak, ahol jelenleg is meghatározó a kereskedelmi vagy vendéglátói funkció, mint például a Múzeum körút, a Baross utca Palotanegyedbe eső szakasza a Krúdy Gyula és Somogyi Béla utca, Középső-Józsefvárosban pedig a Corvin-köz és a Rákóczi tér.
- II. Népszerű: ebbe a csoportba soroltuk Józsefváros magas forgalmú, és magasabb státuszú utcáit, valamint a helyi főutcának tekinthető útvonalakat: így például a Palotanegyedben a Horánszky és a Múzeum utcát, vagy Középső-Józsefvárosban a Déri Miksa és a Nagy Fuvaros utcát, valamint a Baross utca és a Práter utca Nagykörút és Leonardo da Vinci utca közötti szakaszát. Városszerkezeti jelentősége és magas forgalma ellenére ebbe a csoportba került a József körút is, mivel az itt található helyiségek kihasználtsága és árfekvése alapján jobban igazodik ebbe a kategóriába. A körút fejlesztésével kapcsolatban az elmúlt években indított közösségi tervezési

programot a Fővárosi Önkormányzat, ehhez illeszkedően lenne érdemes fejleszteni az utca kereskedelmi kínálatát is.

- III. Fejlődő: fejlődő területeinek tekintjük Középső-Józsefváros jelentős részét: a Corvin, Csarnok és Losonci negyed utcáinak többségét, valamint a kijebbi és Magdolna, Orczy és Népszínház negyedek magasabb frekvenciájú, helyi főutcának számító utcáit, tereit. Ebbe a kategóriába került a Népszínház utca is, ahol a jövőben mindenképp szükséges a helyiségek kihasználtságának növelése, az utca kereskedelmi funkciójának megerősítése, színvonalának emelése. Bérbeadási adataink alapján ugyanebbe a kategóriába soroltuk az elsősorban lakó funkciójú Tisztviselőtelepen található helyiségeket is.
- IV. Felzárkóztatandó: ebbe a csoportba Józsefváros alacsony frekvenciájú vagy elsősorban lakófunkciójú területei kerültek, ahol az eddigi tapasztalatok alapján komoly nehézségekbe ütközik a helyiségek hasznosítása: a Magdolna, Orczy és Népszínház negyed legtöbb utcája, illetve Külső Józsefváros nagy része a Tisztviselőtelep kivételével.

Az alábbi táblázat mutatja, hogy jelenleg hogyan alakul a helyiségek száma és kihasználtsága a négy övezetben. A legtöbb helyiség (a teljes állomány 39%-a) a fejlődő övezetbe került, összesen majdnem ugyanekkora a legnépszerűbb és a népszerű övezetbe tartozó helyiségek száma is. A kategorizálás logikájának megfelelően az üres helyiségek száma a legnépszerűbb kategóriában a legalacsonyabb.

7. táblázat: Helyiségek megoszlása díjövezetek szerint

Díjövezet	Összes helyiség (db)	Üres helyiség (db)	Üres/összes (%)
I. Legnépszerűbb	207	80	39%
II. Népszerű	354	141	40%
III. Fejlődő	582	307	53%
IV. Felzárkóztatandó	366	275	75%

Az alábbi térkép mutatja be az új módszertan szerinti díjövezeti besorolást. A térképen azokat az utcákat is feltüntettük, ahol az Önkormányzat jelenleg nem rendelkezik helyiség tulajdonnal.

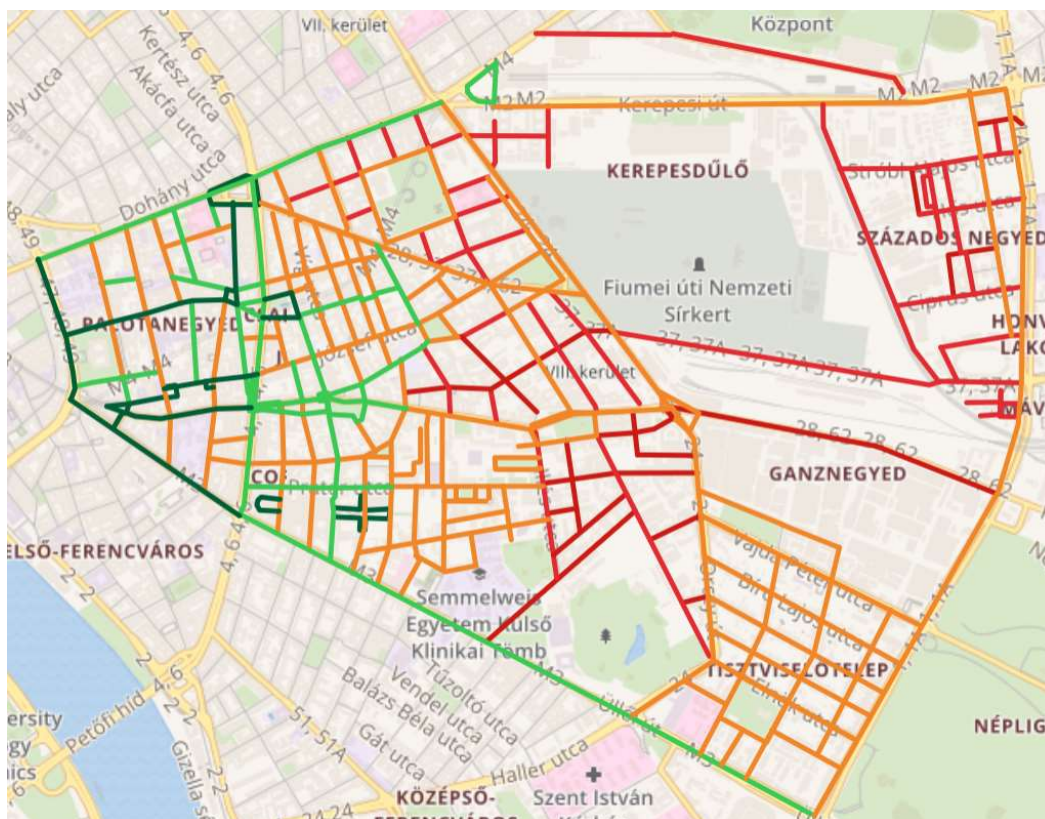
I. Legnépszerűbb: sötét zöld

II. Népszerű: világos zöld

III. Fejlődő: narancssárga

IV. Felzárkóztatandó: piros

2. térkép: Díjövezetek



A díjövezetek meghatározása mellett a másik fontos lépés az egyes övezetekre vonatkozó négyzetméterenkénti alapidj meghatározása volt. A jelenlegi piaci körülményeket és makrogazdasági kilátásokat is figyelembe véve célunk a versenyképes bérleti díjak megállapítása volt. A belátható jövőben a növekvő energiaárak és infláció, valamint a recessziós kilátások következményeképpen mindenképpen várható a helyiségek iránti kereslet visszaesése.

Az övezeti fajlagos alapidjak meghatározásához áttekintettük az ingatlan.com-on megjelent hirdetéseket, valamint az Önkormányzat helyiségeire készített 2022-es értébecsléseket. Ezek az adatbázisok elsősorban az egyes kategóriák közötti különbségek meghatározásában nyújtottak támpontot, nem pedig az alapidjak pontos értékének meghatározásában, hiszen ezeket a díjakat az ingatlan egyéb paraméterei is befolyásolják az elhelyezkedés mellett. Az alábbi tábla mutatja, hogy az elemzett két minta esetében hogyan változnak az átlagos egy négyzetméterre eső bérleti díjak az ingatlan egyéb tényezőinek kontrollálása nélkül.

8. táblázat: Árkülönbség a legnépszerűbb kategóriában sorolt helyiségekhez képest

Díjővezet	% -os árkülönbség legnépszerűbb kategóriába sorolt helyiségekhez képest	
	az ingatlan.com adatai alapján	értékbecslések mintája alapján
I. Legnépszerűbb	100%	100%
II. Népszerű	119%	95%
III. Fejlődő	96%	79%
IV. Felzárkóztatandó	72%	54%

Látható, hogy a mintától függően 28-46%-os átlagos különbség észlelhető a legnépszerűbb és a felzárkóztatandó utcák helyiségei között. A javaslatunkban mi ennél nagyobb különbséget építettünk be, figyelembe véve, hogy a felzárkóztatandó területeken elhelyezkedő helyiségeinknek jelenleg csupán 25%-a hasznosított, 75%-a üres. Ez a nagyobb eltérés megegyezik más, hasonló díjszabási rendszert működtető Önkormányzat (VI., VII. és IX. kerületek) gyakorlatával, amelyek rendre 50%-nál nagyobb különbséget tesznek a legkedvezőbb és a legkedvezőtlenebb elhelyezkedésű helyiségek között.

A díjak pontos meghatározása során kiszámoltuk az értékbecsléssel rendelkező helyiségek mintájára az új díjszámítás alapján megállapítandó bérleti díjakat, figyelembe véve az ingatlanok egyéb paramétereit is (ld. 5.2-es alfejezet). Célunk olyan alapidíjak meghatározása volt, melyek átlagosan versenyképesebbek, mint a jelenlegi díjszabás. A különbséget nem arányosan osztottuk el az egyes díjkategóriák között: a fejlődő és felzárkóztatandó kategóriákban ennél átlagosan jobban fognak csökkenni az Önkormányzat által meghatározott minimális bérleti díjak, míg a legnépszerűbb kategóriában átlagosan növekedni fognak.

9. táblázat: Díjővezetek szerinti fajlagos alapidíjak

Díjővezet	Javasolt alapidíj (nettó Ft/m ²)	Átlagos eltérés az értékbecslés alapján megállapított bérleti díjakhoz képest
I. Legnépszerűbb	2300	116%
II. Népszerű	2000	93%
III. Fejlődő	1500	78%
IV. Felzárkóztatandó	1100	79%

Korábban, az értékbecslésen alapuló bérleti díj meghatározás esetében nem jelentett problémát a piaci tendenciák lekövetése. A fix díjas árszabási rendszer esetében azonban szükséges az alapidíjak értékének 2-3 évente történő aktualizálása.

5.2 Bérleti díj differenciálás: Épületen belüli elhelyezkedés

Az előző fejezetben megállapítottuk a közterületekhez tartozó alapidíjakat 4 díjővezetbe sorolva. Abból indulunk ki, hogy elsősorban az elhelyezkedés határozza meg egy helyiség értékét, de mellett is több olyan tényező van, ami hatással van egy helyiség hasznosítási lehetőségeire és így forgalmi értékére is.

A helyiség épületen belüli elhelyezkedése meghatározza, hogy egy-egy helyiséget milyen célra lehet, illetve érdemes használni.

A legnépszerűbbek az utcáról nyíló földszinti helyiségek, hisz ezeket lehet a legkönnyebben megközelíteni, az utcára néző portálok pedig reklámfelületként, kirakatként tudnak szolgálni. A kereskedelmi, vendéglátói tevékenységet végző bérlői kör számára ez a legideálisabb választás.

Az udvarból nyíló helyiségek, illetve emeleti helyiségek kevésbé népszerűek. Megközelítésük a külső kapuk zárása miatt nehézkes, a pakolás is nehezebben megoldható, mint az utcafronti helyiségek esetében, illetve portáljuk sem tud reklámfelületként szolgálni.

Az utcáról nyíló pincék bár könnyen megközelíthetőek, hátrányuk, hogy többnyire kevés természetes fény tud bejutni, nehezen akadálymentesíthetőek és elhelyezkedésükből adódóan a vizesedés gyakori probléma, amit plusz ráfordítással lehet csak kiküszöbölni.

Az udvarból nyíló pincék az udvarból nyíló helyiségek és az utcáról nyíló pincék hátrányait is magukon hordozzák. Ezek a helyiségek elhelyezkedésük, valamint állapotuk miatt rendes bérbeadás útján nehezen hasznosíthatók.

10. táblázat: Árkülönbség az udvari és emeleti helyiségekhez képest

Díjővezet	% -os árkülönbség a UDH+EM helyiségekhez képest	
	az ingatlan.com adatai alapján	a forgalmi érték alapú számítás alapján
Utcára nyíló helyiség	136%	117%
Udvarból nyíló helyiségek (UDH) Emeleti helyiségek (EM)	100%	100%
Utcára nyíló pince	60%	45%
Udvarból nyíló pince	n. a.	36%

Az alapidíjat a helyiség épületen belüli elhelyezkedésétől függően az alábbi módon határozzuk meg:

11. táblázat: Helyiség épületen belüli elhelyezkedése szerinti szorzók

Fekvés	Szorzó
Utcára nyíló helyiség	1,2
Udvarból nyíló helyiségek Emeleti helyiségek	1
Utcára nyíló pince	0,8
Udvarból nyíló pince	0,6

A több szinten elhelyezkedő helyiségek esetén (pl. utcára nyíló helyiség, ami rendelkezik pinceszinttel is), a két szint bérleti díját külön kell kiszámolni és annak összege adja meg a fizetendő bérleti díjat.

5.3 Bérleti díj differenciálás: Helyiség méretkategóriája

A helyiség mérete ugyancsak fontos szempont a helyiség bérbeadásánál. A kicsi, de üzlethelyiségként hasznosítható ingatlanok a legnépszerűbbek az ingatlant keresők körében. Sok tevékenység számára ezek a helyiségek a legmegfelelőbbek, hisz kisebb területet kell felújítani, kevesebb rezsit kell fizetni. A helyiségek méretével ezek a kiadások is nőnek. Emellett sok olyan gazdasági tevékenység van (üzletek, szalonok, kávézók), amik nem igényelnek nagy helyiséget.

Az üzlethelyiségeket 3 csoportba osztottuk méretkategóriájuk alapján:

- kicsi (0-35 m²)
- közepes (36-80 m²)
- nagy (80 felett m²)

A három kategória a teljes önkormányzati helyiségállomány tercilisei alapján lett megállapítva.

12. táblázat: Helyiségek megoszlása méret szerinti

Méretkategória	Arány a helyiségállományon belül	Kiadott	Üres	Kiadott	Üres
Kicsi (0-35 m ²)	32%	241	214	53%	47%
Közepes (36-80 m ²)	36%	206	294	41%	59%
Nagy (80 m ² felett)	32%	163	292	36%	64%
Végösszeg	100%	610	800	43%	57%

A kategóriákon belüli üres helyiségek aránya is jól mutatja, hogy az önkormányzati helyiségállományra is igaz, hogy minél nagyobb egy helyiség annál kisebb rá a kereslet, azaz

annál magasabb az üres helyiségek aránya. Tehát egy nagyobb helyiséget nehezebb bérbeadni, ezért érdemes árcsökkentéssel növelni a keresletet.

Ezt a tendenciát alátámasztja az ingatlan.com kiadó helyiségállományának, illetve a forgalmi érték alapján számolt havi díjak elemzése is. Elemzésünkben a közepes helyiséghez viszonyítottuk a kis és a nagy helyiségek bérleti díját, ahhoz képest módosítjuk a szorzót növekvő vagy csökkenő irányba.

Az ingatlan.com adatai alapján a közepes (36-80 m²) méretű helyiségekhez képest a kis helyiségek átlagosan 62%-al drágábban lettek meghirdetve, a nagy helyiségek pedig 18%-al olcsóbban.

Az értékbecsléseknél ugyanezt a tendenciát figyelhetjük meg, kicsit kisebb különbségekkel. Ott a közepes helyiségekhez képest a kisméretű helyiségek 18%-al drágábbak, a nagy helyiségek 10%-al olcsóbbak, ha a jelenleg használt számításokat alkalmazzuk.

13. táblázat: Árkülönbség a közepes méretű helyiségekhez képest

Méretkategória	% -os árkülönbség a közepes méretű helyiségekhez képest	
	az ingatlan.com adatai alapján	a forgalmi érték alapú számítás alapján
Kicsi (0-35 m ²)	162%	118%
Közepes (36-80 m ²)	100%	100%
Nagy (80 m ² felett)	82%	90%

Az alapidíjat a helyiség épületen belüli elhelyezkedésétől függően az alábbi módon határozzuk meg, hasonlóan a forgalmi érték alapú számításhoz:

14. táblázat: Helyiség mérete szerinti szorzók

Méretkategória	Szorzó
Kicsi (0-35 m ²)	1,1
Közepes (36-80 m ²)	1
Nagy (80 m ² felett)	0,9

5.4 Bérleti díj differenciálás: Helyiségek állapota

A helyiségek állapota határozza meg, hogy milyen típusú és mekkora felújítási munkálatokra van szükség, hogy a helyiséget a bérlő tevékenységéhez megfelelő állapotba hozhassa.

Három kategória alapján állapítjuk meg a kedvezményeket a helyiség bérleti díj kiszámításakor:

- Jó állapotú

- Átlagos állapotú
- Rossz állapotú

A teljes önkormányzati helyiségállomány 13%-a mondható jó állapotúnak, ez az arány azonban az üres helyiségállományt tekintve csupán 2%. Átlagos állapotúba tartozik az önkormányzati helyiségek 32%-a, az üres helyiségek 24%-a. A rossz kategóriába tartozik a teljes helyiségállomány 53%-a, üres helyiségek 74%-a.

Az ingatlan.com-on nem kötelező megadni a helyiség műszaki állapotával kapcsolatos adatokat, illetve szubjektívak, nem ellenőrizhetők az állapottal kapcsolatos kategóriák, így ez nem összehasonlítható a mi helyiségállományunk adataival. A képek alapján a hirdetésre került helyiségek műszaki állapota lényegesebb jobb, mint az önkormányzati helyiségállományé, többségük nemrég üresedett meg.

Az értékbecslésekben megállapított forgalmi érték alapú számítás adatai alapján az átlagos állapotú helyiségekhez képest 17%-al magasabb a jó állapotú helyiségek, 27%-al alacsonyabb a rossz állapotú helyiségek átlagos havi m² bérleti díja.

15. táblázat: Árkülönbség az átlagos állapotú helyiségekhez képest

Állapot	%-os árkülönbség az átlagos helyiségekhez képest
	a forgalmi érték alapú számítás alapján
Jó	117%
Átlagos	100%
Rossz	73%

Az alapdíjat a helyiség állapotától függően az alábbi módon módosítjuk:

16. táblázat: Helyiség állapota szerinti szorzók

Állapot	Szorzó
Jó	1,2
Átlagos	1
Rossz	0,7

5.5 Bérleti díj számítás módszertana

Összefoglalva: az egyes helyiségek bérleti díjának meghatározása tehát a kerületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott alapdíj megállapításával kezdődik. Ezt az alapdíjat módosítják a helyiség egyéb adottságainak – úgymint a helyiség épületen belüli

elhelyezkedése, alapterülete, valamint műszaki állapota – figyelembevételével megállapított szorzók. Képletszerűen egy helyiség bérleti díjának kiszámítása módja:

$$\text{havi bérleti díj} = \ddot{o}d * (1 + e - 1 + m - 1 + a - 1) * at, \text{ ahol}$$

$\ddot{o}d$: a kerületen belüli övezet alapján meghatározott díj,

e : az épületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott módosító tényező,

m : a helyiség mérete alapján meghatározott módosító tényező,

a : a helyiség állapota alapján meghatározott módosító tényező,

at : pedig a helyiség alapterülete.

A képlet működését a Práter utca 60. alatt található, utcai bejáratú, átlagos állapotú, 52 m² alapterületű földszinti helyiség példáján mutatjuk be.

17. táblázat: Mintaszámítás a fix fajlagos differenciált bérleti díj számítás módszerre

Az egyenlet paraméterei		Képletbe behelyettesítendő érték
kerületen belüli övezet alapján meghatározott alapidj – II. népszerű övezet	$\ddot{o}d$	nettó 2000 Ft/m ²
épületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott módosító tényező – utcai helyiség	e	1,2
a helyiség mérete alapján meghatározott módosító tényező – közepes méretű helyiség	m	1
a helyiség állapota alapján meghatározott módosító tényező – átlagos állapotú helyiség	a	1
a helyiség alapterülete	at	52 m ²
Végleges havi bérleti díj		nettó 124 800 Ft/hó

Ahogy eddig is, a bérleti díj mellett a bérlő által fizetendő költség a társasházi közös költség (illetve 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek esetében az üzemeltetési költség), a közműdíjak, valamint a helyiség felújításával járó költségek. Ezen költségek értéknövelő része továbbra is lelakható a bérleti díjból.

6 Helyiséggazdálkodási jógyakorlatok: speciális pályázatok, tematizált utcák

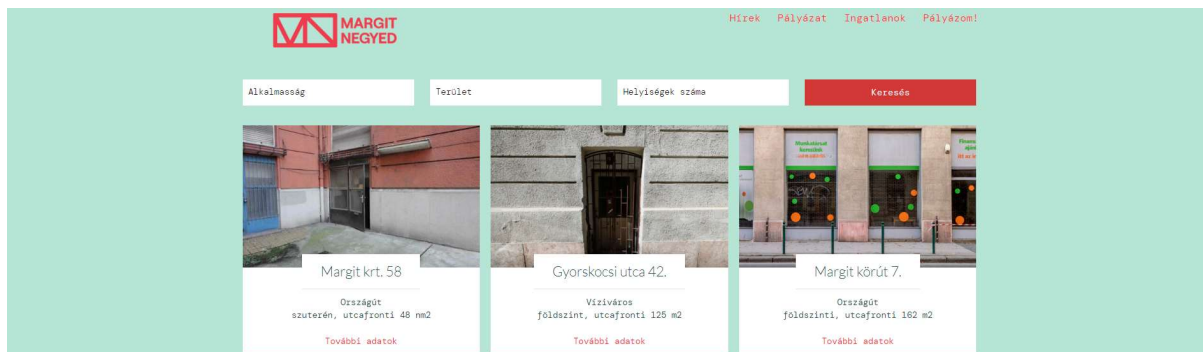
Az üres üzlethelyiségek problémája nem józsefvárosi sajátosság, számos hazai és külföldi város küzd ugyanezzel a jelenséggel, melynek hatásai túlmutatnak az egyes helyiségeken. Az üresen álló ingatlanok kihatnak a környező utcára, városnegyedre is: egy-egy üresedés a környező ingatlanok értékcsökkenéséhez is hozzájárulhat, hiszen a helyiség forgalmának csökkenése (vagy hiánya) kihat a többi helyiségre is. A helyiségek megüresedése ezért gyakran dominó effektusként egy egész környék lefelé filtrációjához vezethet, amelynek visszafordítása rendkívül nehézkes. Az üres helyiségek látványa, az elhagyatottság, alulhasznosítottság a környék közbiztonságára, illetve az arra járók közérzetére is negatív hatással van. A helyiségek kihasználtsága és az egész környék gazdasági pozíciója, valamint a városlakók mentális térképén betöltött státusza közötti szoros kapcsolat felismerésén alapulva ezért az üres helyiségek kérdését az adott városnegyed rehabilitációs folyamatának részeként érdemes kezelni. Ebben a fejezetben ehhez kapcsolódóan mutatjuk be az integrált helyiséggazdálkodás már létező megvalósult példáit, melyeket javaslunk a jövőben is folytatni, illetve bővíteni.

6.1 Üzlethelyiség pályázat a Csarnok negyedben

A Déri Miksa utca a Fővárosi Önkormányzat által meghirdetett TÉR_KÖZ 2018 pályázat keretén belül újul meg, várható elkészülése 2022 utolsó negyedéve. A Déri Miksa közösségi tervezési feladatait, kivitelezésének koordinálását a RÉV8 Zrt. bonyolította le. A kivitelezési munkák végéhez közeledve indította el a RÉV8 a környező helyiségek hasznosítási programját, felismerve, hogy az utca újrapozicionálásának, új funkciókkal való megtöltésének alapvető feltétele a helyiségek kihasználtságának növelése, új funkciók idecsalogatása és a környék kiskereskedelmének a fellendítése is. A kialakításra kerülő sétány és a megújuló utca-szakasz kellemesebb városi élményt fog nyújtani, azonban egy élő, biztonságos utcának a működő kereskedelem és szolgáltatások is ugyanolyan fontos részét képezik. Ez indokolja tehát, hogy az utca fizikai megújítása mellett szükséges a gazdasági és funkcionális megújulás elősegítése is.

A Déri Miksa és a környező utcák helyiségeinek hasznosítását célzó pilot projekt kialakítása során két budapesti példa nyújtott iránymutatást: a XI. kerületi Bartók-negyed, és a II. kerületi Margit-negyed megújítása, amelyek egyik alapvető eleme volt az üres kiskereskedelmi egységek jobb hasznosítása. A II. kerületi konstrukció fontos mintát jelentett a helyiségek

igényes kereshető online adatbázisának kialakításában, valamint a kedvezményes konstrukciók bevezetésének szükségességében is. A példákban közös továbbá, hogy az áron túl más szempontokat is integrálnak a helyiségek odaítélésének folyamatában, lehetőséget biztosítva városfejlesztési célok megvalósítására.



kép forrása: margitnegyed.hu

A Déri Miksa utca esetében az utca megújításával párhuzamosan 14 üres, a Déri Miksa utcában vagy annak környékén található üres önkormányzati helyiség bérbeadási pályázata került kiírásra, melynek lebonyolítását a meghirdetéstől a szerződéskötésig a JGK Zrt. közreműködésével a RÉV8 Zrt. végzi. Az pályázat célja, hogy az utcára nyitott, a helyieknek is szóló üzletek jelenjenek meg az utcában. A pályázat feltételei olyan módon kerültek meghatározásra, hogy kisvállalkozások is el tudjanak indulni. A konstrukcióban az eddigi általános gyakorlattól elérő elem, hogy az üzletek közösen, kampányszerűen lettek meghirdetve, a pályázat belépési küszöbének mérséklése, valamint az ügyfélközpontú tájékoztatás biztosítása mellett. A csarnoknegyed.hu oldalon minden üzlethelyiség egy önálló adatlapot kapott fotódokumentációval és hasznosítási javaslattal kiegészítve, ahol az egyes helyiség minimális bérleti díja, valamint pályázati dokumentáció elérhető. A helyiségek meghirdetését a hagyományos önkormányzati és JGK-s csatornákon kívül a csarnoknegyed.hu és az ingatlan.com oldalon is megjelennek, valamint figyelemfelkeltő molinó került minden érintett helyiség portáljára, bejárati ajtajára.

Kiadó üzlethelyiségek

Ismerje meg az ingatlanokat!



Bérkocsis utca 19.

Elhelyezkedés: utcai földszinti Alaprajz: 38 nm



Déri Miksa utca 11.

Elhelyezkedés: utcai pince Alapterület: 68 nm

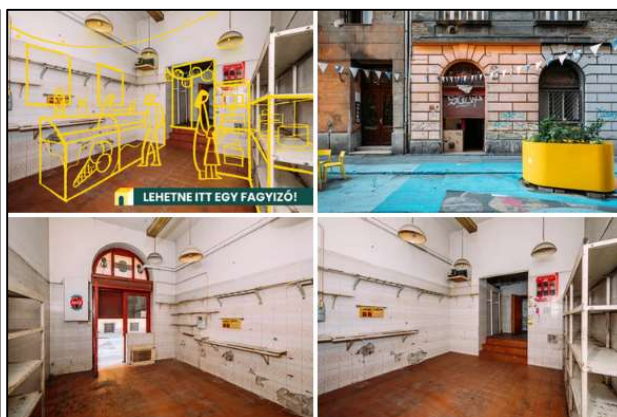


Déri Miksa utca 15.

Elhelyezkedés: utcai pince Alapterület: 229 nm

kép forrása: <https://www.csarnoknegyed.hu>

ELHELYEZKEDÉS	utcai földszint
HELYRAJZI SZÁM	'34867/A/1
ALAPTERÜLET	38 m ²
KÖZMŰVEK	áram, gáz, víz
MŰSZAKI ÁLLAPOT	közepes
MINIMUM NETTÓ BÉRLETI DÍJ	73 836 Ft + áfa
KÖZÖS KÖLTSÉG	15 520 Ft/hó
AJÁNLATI BIZTOSÍTÉK BRUTTÓ ÖSSZEGE	281 315 Ft
TÁMOGATOTT FUNKCIÓK	vendéglánóhely, kávézó, fagyizó, cukrászda, csomagolásmentes bolt



kép forrása: <https://www.csarnoknegyed.hu/post/berkocsis-utca-19>

A pályázatok elbírálása során az ár mellett egyéb szempontok is szerepet játszanak, úgymint a helyiségben megvalósítani tervezett funkció, valamint a tervezett felújítási munkák. A pilot végső célja, hogy a felújítási kötelezettség előírásával, az egyszerűbb és átláthatóbb pályázási konstrukcióval, illetve a környék és az utca arculatához illeszkedő tevékenységek preferálásával az önkormányzat hosszú távon is elköteleződő, stabil bérlőkre tud szert tenni.

Szempontok

A pályázatok elbírálása során több szempontot is figyelembe veszünk. A havi bérleti díjra ajánlott összegben felül arra is kíváncsiak vagyunk, hogy mi a pályázó terve az üzlethelyiséggel, hogyan képzei el a jövőbeni kialakítását. A pályázatban szereplő üzleteket a bérlőnek kell felújítani, ami sok munkával jár, de így a saját elképzelés szerint újíthatja fel őket. A pályázatokat a Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága fogja elbírálni, és a legnagyobb pontszámot elérő pályázat lesz a nyertes.



Nettó havi bérleti díj



Terv az üzlet
hasznosítására



Felújítás

kép forrása: <https://www.csamoknegyed.hu/uzletek>

6.2 Önkormányzat célokhoz kötődő kedvezményes helyiség bérleti konstrukció bevezetése

Szintén 2022-ben került kialakításra egy új kedvezményes helyiségbérleti konstrukció, melynek keretében önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó tevékenységek megvalósítása céljából lehet pályázni kifejezetten erre a célra kijelölt helyiségek bérbevételére. A Józsefvárosi Önkormányzat számára fontos, hogy a kerületben sok szervezet találjon otthonra és ezzel gazdagodjon a kerületi kulturális, közösségi élete. A kedvezményes bérleti díj minimális 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 helyiségeket első alkalommal 2022. májusában jelölte ki a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság. Kedvezményes helyiség bérletre olyan személyek, egyéni vállalkozók vagy szervezetek pályázhatnak, akik a saját profiljuknak megfelelő, de önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó a kerület számára is hasznos feladatokat vállalnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális, és közösségi élet színesebbé tételéhez. Ilyen tevékenységek például egészségügyi prevenció, egészséges életmód segítése, hátrányos helyzetűek segítése, kulturális tevékenység, közművelődési tevékenység, sport, ifjúsági ügyek stb.

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.

A 2022-ben bevezetett új szabályozás alapján ez első évben összesen 39 helyiséget jelölt ki a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kedvezményes célra. A Bizottság 2022-ben összesen 14 helyiség esetén hirdetett eredményt.

6.3 Jövőben javasolt tematikus pályázatok

A jövőben is javasoljuk specifikus pályázatok meghirdetését városfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a kijelölt helyiségek egy kupacban kerülnek meghirdetésre, és a pályázatok elbírálása során a megajánlott bérleti díj mellett egyéb szempontokat is érvényesíteni lehetne. Ilyen szempontok lehetnek az adott terület jövőképehez, fejlesztési irányaihoz illeszkedő funkciók (priorizált és nem priorizált tevékenységek meghatározása az egyes pályázatok esetén), valamint a pályázó által vállalt felújítások (belső kialakítás, külső homlokzat, portál felújítása). A Bizottság a pályázati kiírásban a szempontok érvényesítése érdekében az 5. fejezetben bemutatott díjszámítási módszerhez képest csökkentheti az egyes helyiségekre megállapított minimális bérleti díj összegét.

Ahogy a Csarnok negyed üzlethelyiség pályázat esetében láttuk, az utcarehabilitációs célokat szolgáló pályázatokat érdemes egy komplex városfejlesztési csomag részeként kezelni, melyet más eszközökkel, programokkal megtámogatva érdemes alkalmazni. Ilyen komplex beavatkozást javaslunk a Népszínház utca, valamint a József körút esetén.

7 Pincék kedvezményes helyiségbérleti konstrukciójának kialakítása

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres helyiségállomány jelentős részét a pinceszinten, illetve udvarról megközelíthető helyiségek teszik ki. Ezek a helyiségek elhelyezkedésük, valamint állapotuk miatt rendes bérbeadás útján nehezen hasznosíthatók, érdeklődés a társasházak részéről is kis számban mutatkozik.

Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetni, így ezek a helyiségek jelentős mértékű veszteséget okoznak a helyiséggazdálkodásban.

18. táblázat: Üres önkormányzati helyiségek után fizetendő havi közös költség a megüresedés kezdete szerinti bontásban

Megüresedés kezdete	Üres helyiségek száma (db)	Helyiségek után fizetendő közös költség / hónap
Max. 1 éve	27	516 690 Ft
1-2 éve	27	809 581 Ft
2-3 éve	38	954 650 Ft
3-5 éve	33	1 017 103 Ft
5-7 éve	72	1 788 629 Ft
8 évnél régebben	420	10 550 316 Ft
Összesen	617	15 636 969 Ft

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.

Javaslatunk, hogy

- a társasházak,
- a társasházban tulajdonnal vagy bérleti szerződéssel rendelkező természetes személy,
- 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben bérleti jogviszonnyal rendelkező, vagy a bérlővel jogszerűen együtt lakó, a bérbeadó hozzájárulásával befogadott, jogszabály alapján a bérbeadó hozzájárulását nem igénylő befogadott személy

közös/üzemeltetési költség vagy a számított bérleti díj 50%-án bérelhessék azokat a pince és udvari helyiségeket, melyek egyéb módon hasznosíthatatlanok. Így a közös költségen felül, a közös költség összegének vagy a számított bérleti díj összegének 50%-át fizetné a bérlő bérleti díjként.

19. táblázat: Üres önkormányzati helyiségek után fizetendő havi közös költség a megüresedés kezdete és a helyiség fekvése szerinti bontásban

Megüresedés kezdete	n.a.	Utcára nyíló helyiség	Utcára nyíló pincék	Udvarból nyíló, emeleti helyiségek	Udvarból nyíló pincék	Összesen
Max. 1 éve	0 Ft (0 db)	410.000 Ft (19 db)	62.000 Ft (4 db)	30.000 Ft (2 db)	14.000 Ft (2 db)	517.000 Ft (27 db)
1-2 éve	11.000 Ft (1 db)	550.000 Ft (17 db)	138.000 Ft (6 db)	111.000 Ft (3 db)	0 Ft (0 db)	810.000 Ft (27 db)
2-3 éve	0 Ft (0 db)	629.000 Ft (21 db)	121.000 Ft (8 db)	165.000 Ft (5 db)	40.000 Ft (4 db)	955.000 Ft (38 db)
3-5 éve	0 Ft (0 db)	428.000 Ft (18 db)	195.000 Ft (7 db)	360.000 Ft (7 db)	34.000 Ft (1 db)	1.017.000 Ft (33 db)
5-7 éve	0 Ft (0 db)	926.000 Ft (40 db)	608.000 Ft (20 db)	104.000 Ft (6 db)	151.000 Ft (6 db)	1.789.000 Ft (72 db)
8 évnél régebben	45.000 Ft (3 db)	1.619.000 Ft (37 db)	5.676.000 Ft (213 db)	792.000 Ft (55 db)	2.419.000 Ft (112 db)	10.550.000 Ft (420 db)
Összesen	56.000 Ft (4 db)	4.562.000 Ft (152 db)	6.801.000 Ft (258 db)	1.561.000 Ft (78 db)	2.657.000 Ft (125 db)	15.637.000 Ft (617 db)

A helyiség használhatóvá tétele, felújítása, karbantartása a bérlő feladata, annak megtérítése az Önkormányzattól nem kérhető. Ezekben az esetekben a bérleti jogviszony határozatlan időre, vagy a lakásbérleti jogviszony fennállásáig történő létesítése javasolt. Itt nem áll érdekében az Önkormányzatnak a bérleti díj 5 évenkénti felülvizsgálata, mivel a bérleti díj a társasház közgyűlési döntésének értelmében a közös költségnek megfelelően módosul.

A konstrukció további előnye, hogy a bérbeadás után a bérlő gondoskodik a helyiség állapotáról, és a hasznosítással megállítható az ingatlan értékcsökkenése, amely üresen állás esetén bekövetkezne.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága jelölje ki azoknak a helyiségeknek a körét, amelyet ilyen módon bérbe lehet adni. Ezen helyiségek esetében javasoljuk, hogy a JGK Zrt. a helyiségeket a feltételek fennállása esetén – azaz, hogy a társasház közgyűlése döntött a bérbevételről, valamint a tulajdonos/bérlő természetes személy a kérelmét szabályszerűen benyújtotta – ezeket további tulajdonosi döntés nélkül bérbe adhassa.

A helyiségek kijelöléséhez két szempontot tartunk fontosnak figyelembe venni: a helyiség forgalmi értékét, valamint az utolsó hasznosítás időpontját. A konstrukció keretében 25 millió bruttó forint alatti forgalmi értékű helyiségeket javaslunk a fentiekben részletezett

módon bérbeadni, hiszen ebben az esetben nem áll fenn a versenyeztetés szükségessége. Az utolsó hasznosítás időpontja jól mutatja, hogy melyek azok a helyiségek, melyekre nagyon alacsony a kereslet, így vélhetően más módon nem hasznosítható. A legalább 3 éve üresen álló társasházakban található helyiségek esetében mindenképpen megfontolandó ez a fajta bérbeadás.

8 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:

1) Udvarból nyíló helyiség és pince, valamint emeleti helyiség abban az esetben, ha

- legalább 5 éve (2017.01.01 óta) üres;
- rossz vagy átlagos műszaki állapotú;
- a III. vagy IV. díjővezetben található;
- nem a vagyongazdálkodási tervben kijelölt helyi főutcán található.

99 db helyiség tartozik ebbe a kategóriába, amelyek után jelenleg havi 2 millió forint közös költséget fizet az Önkormányzat. Ebből 18 darab helyiség után legalább havi 30 ezer forintot fizet az Önkormányzat, ami 995 ezer forint kiadást jelent havonta.

2) Utcára nyíló pince abban az esetben, ha

- legalább 8 éve (2014.01.01) üres
- rossz műszaki állapotú
- a III. vagy IV. díjővezetben található
- nem a vagyongazdálkodási tervben kijelölt kiemelt jelentőségű vagy helyi főutcán található.

87 db helyiség tartozik ebbe a kategóriába, amelyek után jelenleg havi 2,2 millió forint közös költséget fizetünk. Ebből 28 darab helyiség után legalább havi 30 ezer forintot fizet az önkormányzat, ami 1,3 millió forint kiadást jelent havonta.

Javasoljuk azoknak a helyiségeknek az időben korábban történő értékesítését, ahol a közös költség összege meghaladja a havi 30 ezer forintot.

9 Átmeneti hasznosítás lehetőségének kialakítása

Mind helyi, mind nemzetközi tapasztalatok alapján jelentkezik kereslet a nem lakáscélú helyiségek rövidtávú, ideiglenes használatára. Egyrészt több megkeresés érkezik az Önkormányzathoz egy-egy üzlethelyiség rövid időtartamra szóló bérbevételével kapcsolatban, melyet ideiglenes tárolásra, pop-up üzletek létesítése, illetve esetlegesen egy esemény szervezéséhez kapcsolódóan szeretnének rövid időre hasznosítani. Nemzetközileg is sok önkormányzat, illetve magánszereplő felismerte már az ilyen átmeneti hasznosításban rejlő lehetőségeket és tette lehetővé ingatlantulajdonosa rövid távú bérbevételét. Az ilyen konstrukciók akkor is lehetővé teszik az ingatlanok legalább részleges hasznosítását és a bérletidőj bevételek biztosítását, ha a piaci körülmények miatt adott esetben az ingatlan hosszútávú bérbevételére nincs kereslet. Ezen túl az ideiglenes hasznosítás lassítja az ingatlan leromlását, amely az üresen állás során bekövetkezne, valamint az újonnan megjelenő, a helyiségben folytatott tevékenység pozitív hatással tud lenni a környező utcára, városrészre is.

Az üres helyiségek átmeneti hasznosításának a városrészre gyakorolt potenciális stimuláló hatását felismerve számos külföldi város, így Berlin és Párizs is sikeresen alkalmazta kifejezetten városfejlesztési eszközként a helyiségek rövidtávú bérbeadását. Ebben az esetben az átmeneti – és kedvezményes – hasznosítás célja kreatív és társadalmi érdekű tevékenységek megtelepedésének elősegítése, új funkciók és gazdasági tevékenységek inkubálása, „tesztelése” az előre rögzített időtartamra.

Célunk a helyiségek rövid távú, átmeneti bérbevételi lehetőségének megteremtése, olyan módon, mely egyszerre alkalmazható pályázati keretek között, kifejezetten városfejlesztési céllal és amely ugyanakkor igény szerint lehetővé teszi egy-egy helyiség rövidtávú bérbevételét magánszemélyek és vállalkozások számára. Az alábbiakban összefoglaljuk az új szabályozás kulcselemeit, melyet a nemzetközi tapasztalatok figyelembevételével alakítottunk ki.

A rövidtávú bérleti szerződés esetén elsődleges fontosságú a kiszámítható szabályok kialakítása és a konstrukció kereteinek pontos meghatározása. Javaslatunk szerint az átmeneti hasznosítás legrövidebb időtartama 1 hét, leghosszabb időtartama 6 hónap. Egy hétnél rövidebb időtartam esetén a várható bevételekhez képest aránytalan ráfordítással járna a bérbeadás az Önkormányzat számára. Ugyanakkor fontos az átmeneti hasznosítás maximális időtartamának rögzítése is. A rövidtávú bérbevétel nem jelentheti a rendes eljárás kikerülését, és nem alternatívája a rendes bérleti szerződés megkötésének. Ennek biztosítása érdekében a

rövid távon bérbevett ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés csak egyszer lenne meghosszabbítható. A bérleti szerződés lejártakor, amennyiben a bérlő ezt kérvényezi, a bérbeadó szervezet rendes bérleti szerződést köt az ingatlanra. Javaslatunk szerint újra rövid távon bérbe venni ugyanazt az ingatlant egymás után kétszer nem lehet.

A rövid távú bérbe vétel során kiemelten fontos a gyors átfutási idő és az egyszerű eljárásrend biztosítása, amely arányos a várható bevételekkel és a szerződés rövidségével. Pályázaton kívül, külön kérelemre csak 25 millió forintnál alacsonyabb forgalmi értékű helyiséget lehet bérbe venni, ebben az esetben a bérbeadásról és a rövidtávú bérleti szerződés megkötéséről a bérbeadó szervezet dönt.

A Bizottság döntése alapján 25 millió forintnál magasabb értékű helyiségeket pályázaton keresztül is lehet rövid távon hasznosítani. Ebben az esetben ugyanazok a szabályok lennének érvényesek, mint a kedvezményes vagy tematikus pályázatok esetén – ez azt jelenti, hogy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a pályázatok elbírálásában az ár mellett más szempontokat is figyelembe lehet venni, valamint a minimális bérleti díj összege is csökkenthető.

Javaslatunk szerint a bérleti díj kiszámítása az adott bérleti időszakra napidíj alapján történik, amely a helyiség – az 5. fejezetben leírt módszertan alapján meghatározott – havi bérleti díjának egyharmad része. A rövidtávú hasznosítás során az egyszerűsített eljárás rend mellett kiemelten fontos, hogy az Önkormányzat megfelelő garanciákkal rendelkezzen, ezért a bérlőnek az átmeneti időszakra is megfelelő mértékű óvadék fizetési kötelezettsége van. Az átmeneti bérbeadás időtartamára a helyiségben esetlegesen található mérőórák nem kerülnek át a bérlő nevére, marad a bérbeadó szervezet/Önkormányzat nevéen. A bérbeadó a rövid távú bérlet megkezdésekor és a helyiség visszavételekor is rögzíti a mérőóra állásokat, az esetleges fogyasztást a bérbeadó szervezet levonja az óvadék összegéből.

Civil centrum-hálózat

2020 decemberében képviselő-testületi határozat született a Civil stratégia elfogadásáról. A stratégia részét képezi egy civil centrum-hálózat létrehozása, amely keretében az önkormányzat segítséget nyújt civil szervezetek számára, hogy önkormányzati tulajdonú helyiségeket használhassanak helyigényes programjaik számára (események, taggyűlések, fórumok). Középtávon ehhez az önkormányzatnak meg kell teremtenie a jogi és fizikai környezetet, illetve ki kell alakítani a felelősi rendszert.

10 Helyiségbérlet pályázati folyamatának egyszerűsítése

A helyiség bérbeadás hatékonyság növelésének kulcsa a könnyen kiszámítható, átlátható bérleti díj, de nem csak ezzel lehet javítani a bérbeadási arányokon. Az üres helyiségek listájához, helyiségek adatlapjához való hozzáféréssel, a közérthető folyamatleírásokkal, illetve a pályázó adminisztrációs és pénzügyi terheinek csökkentésével szintén növelni tudjuk a pályázók számát. Az alábbiakban az ehhez szükséges lépéseket mutatjuk be.

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény rögzíti, hogy 25 millió Ft feletti forgalmi érték esetén hasznosításhoz pályáztatni kell a helyiségeket. A jövőben célunk, hogy a jelenlegi gyakorlattól eltérően a pályázatok ne ad-hoc jelleggel kerüljenek kiírásra, hanem a lehető legtöbb helyiség esetében gördülő jelleggel, folyamatosan, ahogyan az önkormányzat célokhoz kötődő kedvezményes helyiség bérleti pályázat esetén is történik. A beérkezett pályázatok alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság havonta dönthet a bérbeadásról. Azokat a helyiségeket, amikre nem érkezik pályázat vagy a bizottság azt nem fogadja el, automatikusan, gördülő rendszerben újrahirdeti a JGK Zrt.

Ezen túl javasoljuk speciális, csoportos pályázatok meghirdetését is, hasonlóan a Csarnok negyed helyiség pályázathoz. Ezen pályázatok egy-egy terület, vagy lehatárolt helyiségcsoport esetén az árszemponton túl további önkormányzati célok érvényesítését teszik lehetővé. Megfontolandó a konstrukció alkalmazása a Népszínház utca, illetve a József krt. esetében is, elősegítve a környék megújulását, gazdaságfejlesztését.

Ahhoz, hogy a pályáztatott helyiségek elérjék a célközönségüket kereshető, jól átlátható online felületre lesz szükség. Ezen a felületen fontos, hogy elérhetőek legyenek a helyiségek fontos paraméterei, a minimum bérleti díj, fotódokumentáció, alaprajz és egyéb szükséges dokumentációk. Ezért javasoljuk, a JGK Zrt. vagy az önkormányzati honlapján egy ilyen átlátható, jól vizualizált aloldal létrehozását. Erre példa a csarnoknegyed.hu, margitnegyed.hu helyiség hirdetései, de más kerületek is létrehoztak már hasonló adatbázist, ld. az [Újpesti Vagyonkezelő Zrt.](#), illetve [Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt](#) honlapját.

A jól átlátható honlappal összefüggésben fontosnak tartjuk a pályázati dokumentációért fizetendő díj eltörlését. A pályázati dokumentáció vásárlása az érdeklődők számára egy nem visszatérülő kiadás, ami korlátozza az érdeklődőket abban, hogy jól átlássák a helyiség kínálatot. Az átlátható, kereshető honlap létrehozásának célja, hogy minden fontos információ elérhető legyen az érdeklődők számára, amely egyrészt kiváltja a pályázati dokumentációt,

másrészt ezzel összhangban a pályázással járó költségek, és így a belépési küszöb csökkenésével is jár.

A helyiségkínálat átláthatóbbá tétele mellett a sikeres pályázatok számának növelése érdekében szükséges a pályázati folyamat ügyfélbarátabbá, ügyfélközpontúbbá tétele is. Ennek egyik eleme az online pályáztatás bevezetése, amihez szintén meg kell teremteni a megfelelő technikai hátteret. Ide tartozik a helyiségek megtekintési lehetőségeinek flexibilisebbé tétele, az ügyfelek folyamatos proaktív tájékoztatása.

A helyiségek bérbevételéhez szükséges likvid tőkeigény és így a pályázatok belépési küszöbének csökkentése érdekében a pályázati dokumentációért fizetendő díj eltörlése mellett a következő könnyítéseket javasoljuk. Egyrészt megfontolandó az ajánlati biztosíték egy havi bérleti díjnak megfelelő összegben történő megállapítása. Jelenleg az ajánlati biztosíték megegyezik az óvadék összegével, ami háromhavi bérleti díjnak felel meg. A módosítás alapján a leendő bérlő pályázata leadásakor egyhavi bérleti díjat, sikeres pályázat esetén szerződéskötéskor pedig további kéthavi bérleti díjat köteles fizetni, aminek egyik fele az óvadék fennmaradó részét teszi ki, másik fele pedig az első havi bérleti díj.

11 Melléklet: A fix bérleti díj szabályozás utca szintű kategorizálása

I. díjővezet – Legnépszerűbb

- Baross utca páratlan oldal 49 számig, páros oldal 54 számig
- Baross utca
- Blaha Lujza tér
- Bródy Sándor utca
- Corvin köz
- Corvin sétány
- Gutenberg tér
- Krúdy Gyula utca
- Lőrinc pap tér
- Mikszáth Kálmán tér
- Múzeum körút
- Rákóczi tér
- Reviczky utca
- Somogyi Béla utca
- Szabó Ervin tér
- Üllői út 36 számig

II. díjővezet – Népszerű

- Baross tér
- Baross utca páratlan oldal 51-79 számig, páros oldal 56-84 számig
- Békési utca
- Déri Miksa utca
- Futó utca
- Gyulai Pál utca
- Harminckettesek tere
- Horánszky utca
- Horváth Mihály tér
- József körút
- Kis Stáció utca
- Kőfaragó utca
- Kölcsey utca
- Márkus Emília utca
- Múzeum utca
- Nagy Fuvaros utca
- Német utca
- Ötpacsirta utca
- Práter utca páratlan oldal 43 számig, páros oldal 42 számig
- Práter utca
- Rákóczi út
- Rigó utca
- Röck Szilárd utca
- Scheiber Sándor utca
- Tavaszmező utca
- Trefort utca
- Üllői út páros oldal 38 számtól

III. díjővezet - Fejlődő

- Apáthy Isván utca
- Auróra utca
- Bacsó Béla utca
- Balassa utca
- Baross utca páratlan oldal 81 számtól, páros oldal 86 számtól
- Batsányi utca
- Bauer Sándor utca
- Benyovszky Móric utca
- Bérkocsis utca
- Bíró Lajos utca
- Bláthy Ottó utca
- Bókay János utca
- Csepreghy utca
- Csokonai utca
- Delej utca
- Elnök utca
- Fecske utca
- Fiumei út
- Fűvészkert utca
- Gaál Mózes utca
- Golgota tér
- Golgota utca
- Györffy István utca
- Hock János utca
- Homok utca
- Hungária körút
- János Pál pápa tér
- Jázmin utca
- József utca
- Kálvária tér
- Karácsony Sándor utca
- Kerepesi út
- Kis Fuvaros utca
- Kis Salétrom utca
- Kisfaludy utca
- Kiss József utca
- Könyves Kálmán körút
- Leonardo da Vinci köz
- Leonardo da Vinci utca
- Lippa utca
- Losonci tér
- Losonci utca
- Lósy Imre utca
- Lovassy László utca
- Magyarok nagyasszonya tér
- Mária utca
- Mátyás tér
- Molnár Ferenc tér
- Nagytemplom utca
- Nap utca
- Népszínház utca
- Orczy tér
- Orczy út
- Őr utca
- Pál utca
- Pollack Mihály tér
- Práter utca páratlan oldal 45 számtól, páros oldal 44 számtól
- Puskin utca
- Reguly Antal utca
- Salétrom utca
- Stáhly utca
- Százados út
- Szenes Iván tér
- Szentkirályi utca
- Szigony utca
- Szűz utca
- Teleki tér
- Tolnai Lajos utca
- Tömő utca
- Vajda Péter utca
- Vajdahunyad utca
- Vas utca
- Vásár utca
- Víg utca
- Villám utca

IV. díjővezet - Felzárkóztatandó

- Alföldi utca
- Asztalos Sándor út
- Berzsényi utca
- Bezerédj utca
- Ciprus utca
- Csobánc utca
- Dankó utca
- Diószegi Sámuel utca
- Dobozai utca
- Dologház utca
- Dózsa György út
- Dugonics utca
- Festetics György utca
- Gázláng utca
- Hős utca
- Illés köz
- Illés utca
- Kálvária utca
- Kenyérmező utca
- Korányi Sándor utca
- Koszorú utca
- Kőbányai út
- Kőrös utca
- Kun utca
- Légszesz utca
- Lokomotív utca
- Lóvásár utca
- Lujza utca
- Luther utca
- Magdolna utca
- Mosonyi utca
- Osztály utca
- Pazeller Jakab utca
- Rozgonyi utca
- Salgótarjáni út
- Sárkány utca
- Sport utca
- Strázsa utca
- Stróbl Alajos utca
- Szemafor utca
- Szerdahelyi utca
- Szeszgyár utca
- Szigetvári utca
- Szilágyi utca
- Szörény utca
- Tbiliszi tér
- Tisztos utca
- Törökbecse utca
- Vay Ádám utca
- Verseny utca
- Visi Imre utca