

16 / 1264 / 2023



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

12.

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester, Dr. Eröss Gábor alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. szeptember 21.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a „Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepciójának” elfogadására, pályázat benyújtására az Európai Bizottság által meghirdetett European Urban Initiative – Innovative Actions (Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – Innovatív Tevékenységek) című felhívásra, valamint a pályázathoz szükséges önrész biztosítására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, az I. határozat elfogadásához egyszerű, a II. határozat elfogadásához minősített többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ, KERÉKGYÁRTÓ ANNA IRODAVEZETŐ-HELYETTES, SÁRKÁNY CSILLA RÉV8 ZRT. VEZÉRIGAZGATÓ,

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL: *Kónya B. B.*

JOGI KONTROLL: *☞*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	2023 SZEPT 13.	Szám:
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
<i>1</i>	<i>Godák K.</i>	<i>EA</i>

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi X

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi X

Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi X

Határozati javaslat:

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság, a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság és a Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

ÉRKEZETT

2023 SZEPT 13.

11/50
9

[Handwritten signature]

Tisztelt Képviselő-testület!

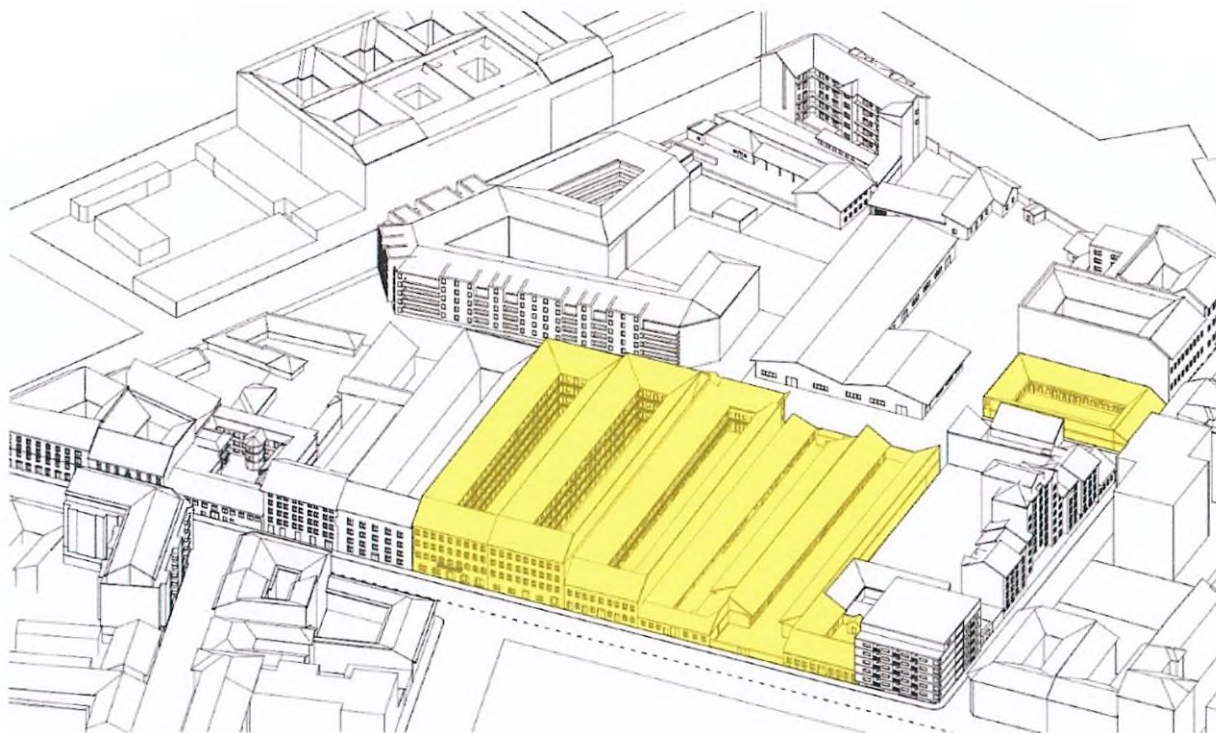
I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az előterjesztésben ismertetjük:

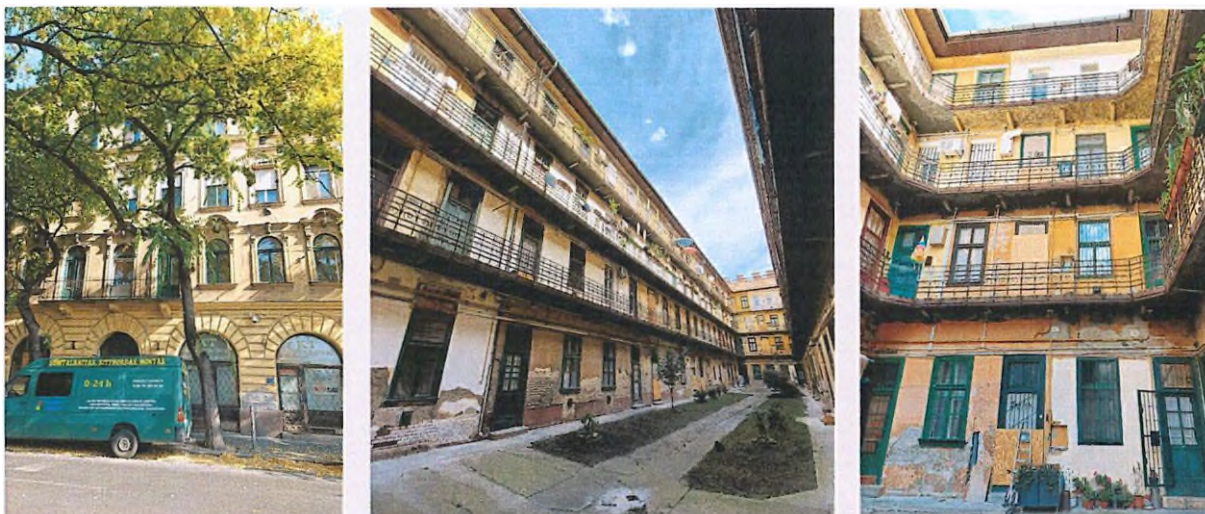
1. a Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepcióját („DIÓ2030”), mely teljes terjedelmében az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi;
2. European Urban Initiative – Innovative Actions (Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – Innovatív Tevékenységek) pályázati felhívást;
3. a pályázati felhívásra, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által benyújtásra javasolt pályázatot.

1. A Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek megújításáról készült Koncepció

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 105/2022. (V. 05.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. Ebben rögzítésre került, hogy a Diószegi utca 18., 20., 22., 24., 26., 28., illetve a Sárkány utca 12/B. szám alatti épületekre egységes fejlesztési koncepció kidolgozása szükséges, mivel itt egybefüggő ingatlanállománnyal rendelkezik az Önkormányzat.



A koncepcióban részletesen kifejtett vizsgálatok eredménye a Diószegi Sámuel utca 18-20. szám alatti épületek meglévő építészeti részletei, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásaik és felújítási képességeik összességében az épületek megtartását indokolják. A megtartást gazdaságossá és időtállóvá teszi, hogy az épületek építészeti és tartószerkezeti szempontból az új igényeknek megfelelő felújítással, tartószerkezeti megerősítésekkel és kiegészítéssel egy következő tervezett életciklus számára funkciójuknak megfeleltethetők. Ezek az épületek részleges bontással, építészeti, gépészeti és szerkezeti felújítással, a terület klíma-lábnyomának kisebb mértékű terhelésével megfeleltethetők a jövő kor igényeinek.



Fotók: Diószegi u. 18-20.

Az alábbi képeken látható Diószegi Sámuel utca 24. 26. és 28. szám alatti földszintes épületek bontása indokolt.



Fotók: Diószegi u. 24-26-28.

Az épületegyüttes két legnagyobb tagja a Diószegi utca 18. és 20., amelyek földszint + 3 emelet magasak és 104, illetve 111 lakással rendelkeznek (ebből 57 és 55 lakott). Mellette a Diószegi utca 22. szám alatti földszint + 1 emelettel és 56 lakással rendelkezik (ebből 39 lakott), míg a Diószegi utca 24-26-28. szám alatti földszintes épületekben összesen 50 lakás van, amiből mindössze 17 lakott.

Cím	telek terület (m ²)	lakás-szám	lakás terület (m ²)	bérleti szerződés	egyéb használat	lakott lakás	üres
Diószegi u. 18.	1 966	104	3 089	50	7	57	47
Diószegi u. 20.	1 978	111	3 343	42	13	55	56
Diószegi u. 22.	2 017	56	1 696	31	8	39	17
Diószegi u. 24.	1 981	16	495	3	2	5	11
Diószegi u. 26.	1 990	26	707	4	5	9	17
Diószegi u. 28.	490	8	213	3	0	3	5
Összesen	10 422	321	9 543	133	35	168	153

A Diószegi 18-28. szám alatti épületekben lévő lakásállomány mintegy 85%-a egyszobás kislakás, 45%-a komfort nélküli.

Cím	1 szoba	1,5 szoba	2 szoba	2,5 v. több	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos
Diószegi u. 18.	85	11	8	0	52	6	46
Diószegi u. 20.	96	9	6	0	45	11	55
Diószegi u. 22.	45	7	2	2	32	1	23
Diószegi u. 24.	14	0	1	1	7	1	8
Diószegi u. 26.	23	0	1	2	7	1	18
Diószegi u. 28.	8	0	0	0	3	1	4
Összesen	271	27	18	5	146	21	154

Olyan koncepció megalkotása volt a cél, amely nagy hangsúlyt helyez a szerkezetileg megfelelő állapotú épületek felújítására és az Önkormányzat szociális bérlakás állományának minőségét jelentősen javítja, a lakott bérlakások számát növeli. Javaslatunk fontos eleme a környék élhetőbbé tétele új közterület és park megnyitásával, a sűrű beépítés szellősebbé tételével.

Összességében:

- A Diószegi Sámuel utca 18-20. szám alatti épületek részlegesen bontásra és összevont épületként felújításra kerülnek. A felújítást követően a lakások egy része értékesítésre kerül, a ház pedig társasházzá alakul.
- A Diószegi utca 24-26-28., illetve a Sárkány u. 12/B. szám alatti épületek rendkívül rossz állapotúak, megtartásuk nem indokolt. Az Önkormányzat által lebontásra, ezt követően az üres telkek értékesítésre kerülnek. Az értékesítést követően a telkeken magán ingatlan fejlesztés történik. A három Diószegi utcai telek – Diószegi Sámuel utca 24., 26. és 28. – legfontosabb értéke, a szabályozási tervben jelölt értékes-védett faállomány, melynek megőrzésére csak telekalakítással van mód.
- A Diószegi utca 22. szám alatti épület értékesítésre kerül, melynek során az Önkormányzat a magán fejlesztés eredményeként létrejövő új ingatlannal kapcsolatban az értékesítési pályázatban építészeti kikötéseket tesz, feltételeket fogalmaz meg. Az épület hátsó része rossz állapota miatt bontandó, helyén új magán tulajdonú épület épül. Az utcafronti, értékesebb és jobb állapotú részt az ingatlanfejlesztőnek meg kell tartani, és fel kell újítani.
- Az épületek bontása lehetővé teszi egy új közterület – Dió sétány és játszótér – kiszabályozását és kialakítását.





A program megvalósulása esetén összesen 312 db felújított vagy újjépítésű lakás jön létre a Diószegi utca 18-28. háztömbben, amelyből számításaink szerint 88 db lesz önkormányzati, 224 db pedig magántulajdonú.

A kiürítésre kerülő épületekből a bérlők a kerületben felújított cserelakásokat kapnak, vagy pénzbeli térítést, amennyiben az utóbbit választják. Így a program részeként a lakók kiköltöztetése nyomán becsléseink szerint mintegy 105, jelenleg üres, rossz állapotú

önkormányzati bérlakás kerül felújításra. Emellett 6 db, legalább kétszobás, használt lakás vásárlásával kalkulálunk. Így a tömbön kívül felújított és vásárolt cserelakások száma 111 db.

<i>Beruházás utáni lakásállomány</i>	<i>Diószegi u. 24-26-28.</i>	<i>Diószegi u. 22.</i>	<i>Diószegi u. 18-20.</i>	<i>Összes lakás tömbön belül</i>	<i>Tömbön kívüli cserelakások (felújítás, és használt lakás vásárlás eredményeként)</i>
Létrejövő teljes lakásállomány (becsült)	146	48	118	312	111
ebből önkormányzati tulajdonú bérlakás (becsült)	0	0	88	88	111
ebből piaci, magántulajdonú lakás (becsült)	146	48	30	224	0

2. European Urban Initiative – Innovative Actions (Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – Innovatív Tevékenységek) pályázati felhívás

Az European Urban Initiative – Innovative Actions (Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – Innovatív Tevékenységek, a továbbiakban: EUI-IA) célja, hogy Európa-szerte erőforrást biztosítson városi önkormányzatok számára a fenntartható városfejlesztéssel kapcsolatos, összetett helyi kihívásokra adandó innovatív válaszok kipróbálásához kísérleti projektek megvalósításán keresztül.

Az EUI-IA révén a városi önkormányzatoknak lehetőségük nyílik annak tesztelésére, hogy az új és még nem bizonyított megoldások hogyan működnek a gyakorlatban, hogyan reagálnak a valós élet összetettségére. Az Európai Unió közel 340 millió eurót, 129,8 milliárd forintot biztosít az ilyen típusú beruházások, projektek megvalósítására. A kedvezményezett önkormányzatok kiválasztása tematikus pályázati felhívások útján történik, az egyes projektek legfeljebb 5 millió euró, 1,9 milliárd forint összegű támogatásban részesülhetnek. A pályázóknak legalább 20% pénzbeli és/vagy természetbeni hozzájárulást (azaz önrészt) kell biztosítani a projekt költségvetésének kiegészítéséhez, akár saját, akár más forrásból (de nem másik uniós finanszírozási forrásból).

A kezdeményezés fontos eszköz lehet az Önkormányzat számára kapacitás- és tudásépítésre, újszerű megoldások kipróbálására. Az elnyert támogatás egyaránt fordítható beruházások, szolgáltatások és bérköltések finanszírozására.

A kezdeményezés fő pályázója városi önkormányzat lehet, ám a kiírás kiemelt hangsúlyt helyez, - elvárásként fogalmazza meg - a sokszínű partnerség létrehozását, aminek magába kell foglalnia civil szervezeteket, tudományos és piaci szereplőket is. A partnerek – csakúgy, mint az önkormányzat – saját önrészt biztosítanak, és közvetlenül részesülnek a támogatási összegből. Ezáltal a partnerek pénzügyei az önkormányzattól függetlenek, azok elszámolása nem tartozik az önkormányzat felelősség körébe.



Az EUI-IA pályázat keretében meghirdetett második pályázati kör 2023. májusban került kiírásra. A kiírás három fő témakört határoz meg. A „Zöldülő városok” témakörben olyan projektek kaphatnak támogatást, amelyek a környezetszennyezés, az erőforrások és az éghajlat kihívásaira válaszolva zöld infrastruktúrával kapcsolatos kézzelfogható innovatív megoldások kikísérletezésére és megvalósítására irányulnak. A kiírás kiemeli, hogy ebbe beletartozik az épületek és a környező területek tervezése és felújítása, különösen a szociálisan hátrányos helyzetű városrészekben, a zöld infrastruktúra és a természetalapú megoldások beépítésével.

A kísérletezés folyamatait és eredményeit más országok partnervárosai (transzferpartnerek) is követik majd annak érdekében, hogy Unió-szerte támogassák és megerősítsék a tesztelt innovatív megoldások átültethetőségét.

A pályázat főbb adminisztratív keretei:

<u>Kiírás megnevezése:</u>	<i>Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – Innovatív Tevékenységek pályázat / European Urban Initiative – Innovative Actions (EUI-IA)</i>
<u>Felhívás linkje:</u>	https://www.urban-initiative.eu/calls-proposals/second-call-proposals-innovative-actions
<u>Felhívás célja:</u>	Európa-szerte tér és erőforrás biztosítása a városi hatóságok számára a fenntartható városfejlesztéssel kapcsolatos, egymással összefüggő és összetett helyi kihívásokra adandó új innovatív válaszok (kísérleti projektek révén történő) azonosításához és kipróbálásához
<u>Benyújtási határidő:</u>	2023. október 5.
<u>Maximális támogatási összeg:</u>	5 000 000 Euro (382 Ft/Euro árfolyamon számolva 1.910.000.000 Ft)
<u>Minimális elvárt önerő:</u>	A teljes költségvetés min. 20%-a.
<u>Benyújtás módja:</u>	A pályázatot az Önkormányzat nyújtja be elektronikus formában.

3. Az Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által benyújtásra javasolt pályázat

A Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepciójában foglalt, a Diószegi utca 18-20. szám alatti épületek felújítására tett javaslat megfelel a EUI-IA kiírás célkitűzéseinek. A pályázat keretében az Önkormányzat több mint 1,2 milliárd forint összegű, közvetlenül a beruházás finanszírozására fordítható támogatáshoz juthat, emellett klíma- és társadalmi fenntarthatóság szempontjait egyaránt felölelő mintaprojektet valósítana meg.

Az épületek fejlesztési koncepciója kiemelt hangsúlyt helyez az energiahatékonyság növelésére, természetes megoldások alkalmazására, valamint a zöld infrastrukturális elemek épületbe integrálására. Az épületekben több elemből álló, megújuló forrásokra nagyban támaszkodó energia mixet kell kialakítani, napelemek és levegő-levegő hőszivattyúk alkalmazásával. Ezt egészíti ki az igényvezérelt intelligens szabályozó rendszer, mely egyben lehetővé teszi az épület energia-felhasználásának, üzemelésének folyamatos monitoringját is.

Az épületek építészeti kialakítása is az energia-felhasználás és a klíma-lábnyom csökkentését célozza az épületek hűtésének természetes növelésén (pl. az épület átszellőzésének javítása és a külső mechanikus árnyékolás alkalmazása) vagy a természetes zöld-kék felületek fejlesztésén (úgy mint extenzív zöldtető, zöldudvar, csapadékvíz tárolás) keresztül.



A beadandó pályázat másik fontos eleme a társadalmi fenntarthatóság biztosítása. Az Önkormányzat alapvető törekvése a társadalmi diverzitás fenntartása, a Diószegi utca, illetve az Orczy negyed sokszínűségének megőrzése. Ennek megfelelően a beruházást az épület lakóit és a szomszédság egészét is célzó közösségépítési- és kapacitás-fejlesztési programelemek kísérik, ennek célja egyrészt helyi közösségek megerősítése, segítése a közösségi szociális munka eszközein keresztül. A szomszédság fejlesztésének másik eleme a környékbeli, illetve a beruházás nyomán létrejövő üres üzlethelyiségek hasznosítása.

A kerületben korábban is megvalósultak kísérletek a lakóház- illetve szomszédsági szintű közösségi szociális munka gyakorlatainak meghonosítására, mint például a Magdolna negyed programok vagy a tavaly lezajlott Csarnok negyed szomszédsági program. Ezek a programok megmutatták, hogy az ilyen típusú beavatkozásokat következetesen és hosszú távon érdemes megvalósítani, ezért a programelem része az Önkormányzat kapacitás-fejlesztése, mely túlmutat a Diószegi utca rehabilitációján.

A programelem kiemelt célcsoportját képezik az önkormányzati bérházak lakói. Jelenleg számos olyan ügy, panasz érkezik a lakóházakból az Önkormányzat felé, mely túlmutat mind az egyéni szociális munka, mind pedig a hatósági vagy lakásgazdálkodási eszköztáron. A programelem részeként ezért kialakításra kerül egy új, utcára is nyitott közösségi tér a Diószegi utcában, amely a felújítás során megvalósuló közösségi programok, szolgáltatások bázisaként tud működni.

A klíma és társadalmi fenntarthatóság szempontjából is kiemelten fontos, hogy az épületek felújításával párhuzamosan készüljenek el azok a rendszerek és alakuljanak ki azok a mechanizmusok, amelyek a megvalósult új épület hosszútávú, stabil üzemelését biztosítják. Ez jelenti az épület gépészeti rendszerének monitoringját és vezérlését lehetővé tevő infrastruktúra kiépítését, de hasonlóan fontos az épület lakóinak felkészítése, oktatása az épület használatára, az alkalmazott, új megoldások optimális működési feltételeinek biztosítása.

A pályázat benyújtója az Önkormányzat. A pályázati kiírásnak megfelelően az Önkormányzat látja majd el a pályázat egészével kapcsolatos projektmenedzsment feladatokat és figyelemmel kíséri, illetve részt vesz az összes programelem megvalósításában. Az Önkormányzat feladataihoz kerül betervezésre a Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek felújítása. A pályázat célja az épületek megújításán túl az Önkormányzat kapacitásainak bővítése, mely egyaránt jelenti a lakóépületek üzemeltetési gyakorlatainak fejlesztését, illetve a közösségi szociális munka alkalmazásának beemelését az Önkormányzat eszköztárába, ezen kapacitások kiépítése az Önkormányzat által vezetett projektelemek fő célja.

A kiírásban megfogalmazott célokkal összhangban az Önkormányzat sokszínű partnerséggel közösen pályázna, melyben egyaránt megjelennek tudományos, gazdasági és nonprofit szereplők, akik szakértelmükkel eltérő területeken járulnak hozzá a projekt megvalósításához. A pályázatban bevonni kívánt további partnerek az alábbiak:

- Rév8 Zrt. – A Rév8 Zrt. dolgozta ki a Diószegi u. 18-28. szám alatti épületek megújításának koncepcióját és fontos szerepet vállal a beadandó pályázat kidolgozásában is, ennek során:
 - A Rév8 Zrt. feladata az épületek felújítási folyamatának műszaki menedzsmentje és műszaki ellenőrzése. Ilyen nagy volumenű beruházás megvalósítása komoly kapacitásbővítést kíván ezen a területen. Ezen túl a Rév8 Zrt. felel a projekt eredményeinek kommunikációjáért, és az innovatív megoldások más szereplők (hazai és európai városok) számára elérhetővé tételéért is. Ezen feladatok elvégzése a pályázati kiírás



kötelező elemeit képezik. A Rév8 Zrt. harmadik feladata a környékbeli földszinti helyiségek hasznosítási módjának kidolgozása és megvalósítása.

- Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) – az Egyetem Építőművészeti Karának szakemberei eddig is fontos szerepet vállaltak a Diószegi u. 18-28. szám alatti épületek megújításának előkészítésében, az épületek felújítási koncepciójának kidolgozásában.
 - A pályázat során az Egyetem elkészíti az épület digitális modelljét, mely a megvalósuló műszaki megoldások alapján szimulálja az épület várható energia-fogyasztását. A modell lehetővé teszi, hogy az elvárások és a későbbi valós használatból származó adatokat össze lehessen hasonlítani és ez alapján optimalizálni az épület működését és használatát. Az Egyetem emellett részt vesz a lakók lakáshasználati oktatásában is.
- Közösségfejlesztők Egyesülete – a Közösségfejlesztők Egyesülete (KöFe) a közösségi munka egyik vezető szervezete Magyarországon. 1989-es alakulása óta aktív szerepet vállal társadalomfejlesztési programokban és a civil szakmai közéletben. Tagjai közösségfejlesztők, közösségi vezetők, önkéntesek.
 - A KöFe feladata a közösségépítés, közösségi szociális munka módszertanainak alkalmazása a szomszédságban és az új épületben, a Diószegi u. 18-20. szám alatti épületbe beköltöző lakók felkészítése az épület használatára, illetve az Önkormányzat közösségépítésre irányuló kapacitásfejlesztési lehetőségeinek kidolgozása.
- Pannon Építőműhely Kft. – a Pannon Építőműhely Kft. teljeskörű energetikai tanácsadást nyújtó mérnöki iroda. Az Önkormányzat jelenleg is igénybe veszi a Kft. által fejlesztett energiamenedzsment szoftvert, mely lehetővé teszi a különböző intézményi telephelyek energia-fogyasztásának monitoringját, emellett a társaság energetikai auditot folytat le az Önkormányzat intézményeinél.
 - A pályázatban a Kft. felel az épület energiamenedzsment (és egyéb üzemeltetési) rendszerének kialakításáért, valamint hozzájárul a megvalósuló beruházás minőségbiztosításához az energetika területén.
- Magyar Energiahatékonysági Intézet (MEHI) – 2011 óta működő nonprofit szakmai és érdekképviselői szervezet. A szervezet célkitűzése, hogy a hatékony és tudatos fogyasztásnak köszönhetően a hazai épületek energiafelhasználása a lehető legalacsonyabb legyen. A MEHI vállalati partnerei révén az energiahatékonysági piac számos szereplőjével áll szoros kapcsolatban. Az Önkormányzat a lakossági energetikai beruházásokat ösztönző Renopont iroda működése kapcsán jelenleg is együttműködik.
 - A pályázat során a MEHI kétféle feladatot lát el. Egyrészt közreműködik a lakók felkészítésében a lakások használatára, másrészt a pályázat keretében megvizsgálja az EKR (Energiahatékonysági kötelezettségi rendszer) finanszírozás bevonási lehetőségeit és segíti az Önkormányzatot ennek kiaknázásában.
- Városkutatás Kft. – Az 1989-ben alapított Városkutatás Kft. nemzetközileg elismert kutató, tervező és tanácsadó műhely, amely elsősorban a lakhatás, a szociális problémák és a városfejlesztés kérdéskörével foglalkozik. Az Önkormányzat jelenleg is együttműködik a Kft-vel a 2022-ben megpályázott, 2023. novemberben induló, sérülékeny városnegyedekben megvalósuló épületenergetikai beavatkozások tervezését célzó, közvetlen uniós forrásból megvalósuló pályázatban („Közös fellépés az elégséges energiaellátásért” megnevezésű, 101120641-LIFE22-CET-ComActivate).
 - A pályázat során a Kft feladata a projekt közösségépítésre irányuló lábának, valamint a megvalósuló beavatkozások szélesebb társadalmi hatásainak monitoringja, a résztvevő szakemberek, és az érintett lakók mélyinterjúi, és reprezentatív felmérések elvégzésén keresztül.

A tervezett feladatok alapján a beadandó pályázat költségvetését az alábbi táblázat tartalmazza:

Partner	Támogatás (Euro)	Önrész (Euro)	Teljes költségvetés (Euro)	Támogatás (Ft)	Önrész (Ft)	Teljes költségvetés (Ft)
Önkormányzat	3 875 000	968 750	4 843 750	1 480 250 000	370 062 500	1 850 312 500
Rév8	250 000	62 500	312 500	95 500 000	23 875 000	119 375 000
BME	250 000	62 500	312 500	95 500 000	23 875 000	119 375 000
KÖFE	250 000	62 500	312 500	95 500 000	23 875 000	119 375 000
Pannonépítő-műhely Kft	165 000	41 250	206 250	63 030 000	15 757 5000	78 787 500
MEHI	115 000	28 750	143 750	43 930 000	10 982 5000	54 912 500
Városkutatás Kft	95 000	23 750	118 750	36 290 000	9 072 5000	45 362 500
Összesen	5 000 000	1 250 000	6 250 000	1 910 000 000	477 500 000	2 387 500 000

Megj: 382 Ft/Euro árfolyamon számolva.

Az Önkormányzatra eső támogatási összegből, azaz az 1,480 mrd Ft-ból mintegy 1,2 milliárd Ft-ot a felújítás költségeinek finanszírozására fordítunk. A fennmaradó támogatási összegnek, azaz mintegy 280 millió Ft-nak kell fedezni a pályázat projektmenedzsment költségeit, illetve az Önkormányzatra eső egyéb tevékenységeket is. Minden partnernek külön-külön kell 20% önrészt biztosítania.

A pályázat benyújtási határideje 2023. október 5., a támogatott projektek kihirdetése 2024 májusában várható. A projektindítási szakasz hat hónapból áll, a végrehajtási szakasz 2024. december 1-jén kezdődik, és három és fél évig tart. Adminisztratív lezárási szakasz 2028-ra esik.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés 2023. szeptemberi képviselő-testületi ülésre történő betérjesztésének indoka, hogy az EUI-IA programjának a „Zöldülő városok” témakörben meghirdetett pályázati felhívására az Önkormányzat az előterjesztésben felsorolt partnerekkel együttműködésben 2023. október 5-ig pályázatot nyújtson be, és a Képviselő-testület kötelezettséget vállaljon az Önkormányzatra és a RÉV8 Zrt-re eső pályázati önrész biztosítására.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja egyrészt, hogy a Képviselő-testület jóváhagyja a Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepcióját. A jóváhagyást követően az Önkormányzat a fejlesztési koncepció megvalósítását 2023. őszi folyamán elkezd. Az ehhez szükséges konkrét döntéseket a hatáskört gyakorló szerv elé terjesztjük (Képviselő-testület vagy bizottság).

Másrészt a döntés célja, hogy az Önkormányzat – az előterjesztésben felsorolt partnerekkel együttműködésben – sikeres pályázatot nyújtson be az European Urban Initiative – Innovative Actions (Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – Innovatív Tevékenységek) közvetlen európai uniós vissza nem térítendő pályázati felhívásra. A pályázati önrész biztosításához szükség van előzetes kötelezettségvállalás formájában pénzügyi fedezet biztosítására az Önkormányzat és a RÉV8 Zrt tekintetében. A fejlesztési koncepció végrehajtása független attól, hogy az Önkormányzat a pályázati forrást elnyeri-e.

A program bevételeit és kiadásait a következő 7 év éves költségvetéseiben szükséges majd tervezni, a koncepcióban leírt ütemezésnek megfelelően. A Diószegi utca 18-28. szám alatti

épületek fejlesztési koncepciójának pénzügyi hatásait 7 éves megvalósítási távlatban az alábbiakban foglaljuk össze.

A Diószegi utca 18-28. fejlesztése az alábbi főbb költség elemekből áll:

- lakásprogram megvalósításának költségei (költöztetés);
- ingatlan bontás, felújítás költségei;
- továbbá általános tervezési, előkészítési, lebonyolítási költségek

	Diószegi 24-26-28.	Diószegi 22.	Diószegi 18-20.	Összesen
Lakásprogram	351 224 535	966 113 901	1 058 902 968	2 376 241 404
Ingatlan bontás, felújítás	215 827 018	0	6 519 330 112	6 735 157 130
Tervezés, műszaki ellenőrzés, műszaki menedzsment	0	0	405 628 721	405 628 721
Költségek összesen (Ft)	567 051 553	966 113 901	7 983 861 801	9 517 027 255

Bevételi oldalon az alábbi ingatlanok értékesítésével számolunk:

- Diószegi u. 24-26-28. összevont üres telkek értékesítése,
- Diószegi u. 22. szám alatti önkormányzati bérház értékesítése,
- Sárkány utca 12/B. önkormányzati bérház értékesítése,
- Diószegi utca 18-20. felújított épületből bérlakások értékesítése.

Ezeket a bevételeket egészíti ki az EUI-IA pályázat felújítás kivitelezésére fordítható támogatási összege.

Becsült bevételek	Összesen (Ft)
Diószegi u. 24-26-28. üres telkek értékesítés	2 104 742 000
Diószegi u. 22. szám alatti épület értékesítése	
Sárkány u. 12/b. önkormányzati bérház értékesítése	272 000 000
Diószegi 18-20. önkormányzati lakásértékesítés	2 266 050 600
<i>Diószegi 18-20. felújítására EUI-IA pályázati forrás</i>	<i>1 203 300 000</i>
Összesen	5 846 092 600

A pályázati támogatásból fennmaradó mintegy 280 millió Ft Önkormányzati támogatás fedezni a pályázat projektmenedzsment költségeit, illetve az Önkormányzatra eső egyéb tevékenységeket.

A program pénzügyi egyenlege -3,670 milliárd Ft-ot eredményez a 7 éves fejlesztési időszak végén, amennyiben az Önkormányzat eredményesen pályázik az EUI-IA pályázati felhíváson. A fennmaradó többletforrás igényt az önkormányzat telek- és ingatlanértékesítési bevételekből, egyéb saját bevételekből kell, hogy finanszírozza. A finanszírozási igény éves átlagban 0,52 milliárd Ft.



Ahhoz, hogy az Önkormányzat pályázatot nyújthasson be European Urban Initiative – Innovative Actions (Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – Innovatív Tevékenységek) közvetlen európai uniós pályázatra az Önkormányzat és a Rév8 Zrt önrészére szükséges előzetes kötelezettség formájában pénzügyi fedezetet biztosítani a 2025, 2026, 2027 évi költségvetésekben, összesen bruttó 393.937.500 Ft összegben.

Partner	Támogatás (Euro)	Önrész (Euro)	Teljes költségvetés (Euro)	Támogatás (Ft)	Önrész (Ft)	Teljes költségvetés (Ft)
Önkormányzat	3 875 000	968 750	4 843 750	1 480 250 000	370 062 500	1 850 312 500
Rév8	250 000	62 500	312 500	95 500 000	23 875 000	119 375 000
Összesen	4 125 000	1 031 250	5 156 250	1 575 750 000	393 937 500	1 969 687 500

Megj: 382 Ft/Euro árfolyamon számolva.

A fedezetet éves egyenlő részletekben javasoljuk biztosítani:

Költségvetési év	Önkormányzat önrészének összege (Ft)	Rév8 Zrt önrészének összege (Ft)
2025	123 354 167	7 958 333
2026	123 354 167	7 958 333
2027	123 354 167	7 958 333

IV. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 41. § (3) bekezdése alapján önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat. Az Möt.v. 111. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat gazdálkodásának alapja az éves költségvetése. Ebből finanszírozza és látja el törvényben meghatározott kötelező, valamint a kötelező feladatai ellátását nem veszélyeztető önként vállalt feladatait.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 5.§ (5) bekezdése alapján: „Valamennyi képviselő-testületi előterjesztést – amennyiben az határidőben lehetséges – külön bizottsági előterjesztés készítése vagy erre irányuló előterjesztői szándék nélkül is az illetékes bizottság elé kell terjeszteni azzal, hogy a bizottság bármely előterjesztéssel kapcsolatban javaslatot tehet és véleményt nyilváníthat. Egyebekben a bizottság elé terjesztett képviselő-testületi előterjesztésekről a bizottság összevontan vagy külön javaslatra, a kikért előterjesztés tekintetében egyedileg hoz határozatot.”

Az SZMSZ 7. melléklet 1.2.4. alpontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi az Önkormányzat költségvetéséből nyújtott pénzügyi és természetbeni juttatási koncepciókat, terveket, támogatási irányelveket.

Az SZMSZ 7. melléklet 2.3.1. alpontja alapján a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság javaslatot tesz a helyi szociálpolitikát és egészségpolitikát érintő tervek kidolgozására.

Az SZMSZ 7. melléklet 3.4.5. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság közreműködik az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseinek kidolgozásában.

Az SZMSZ 7. melléklet 4.2.9. alpontja alapján a Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi környezet-, klíma - és természetvédelmi, valamint akadálymentességi szempontból a beruházásokat.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület ülése nyilvános, az SZMSZ 13. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testületi ülések – jogszabályban meghatározott esetek kivételével – nyilvánosak, zárt ülés elrendelésére az Mötv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezen jogszabályi rendelkezéseknek alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az I. határozati javaslat elfogadásához az SZMSZ 30. § (1) bekezdésének rendelkezései szerint egyszerű többség szükséges. A II-III. határozati javaslat elfogadása az SZMSZ 6. melléklet 6. pontja (az Önkormányzat költségvetését érintő ügyek) alapján minősített többséget igényel.

Melléletek:

1. számú melléklet: Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepciója („DIÓ2030”)
2. számú melléklet: pályázati adatlap H melléklete angol/magyar kéthasábos bemutatással

A fentiekre tekintettel kérjük az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

I. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (... ..) számú határozata

a Diószegi utca 18-28. épületek fejlesztési koncepciójának elfogadásáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező „a Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepcióját” („DIÓ2030”).

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. szeptember 21.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály

II. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (... ..) számú határozata

pályázat benyújtásáról az Európai Bizottság által meghirdetett European Urban Initiative – Innovative Actions című felhívásra és a pályázathoz szükséges önrész biztosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepciójában foglaltak megvalósítására pályázatot nyújt be az Európai Bizottság „European Urban Initiative – Innovative Actions” című felhívásra;
2. a határozat 1. pontja szerinti pályázat benyújtásához szükséges önrészre előzetes kötelezettséget vállal mindösszesen 393.937.500 Ft összegben az alábbiak szerint:
 - a) az Önkormányzat költségvetésében mindösszesen bruttó 370.062.500 Ft összegben az alábbi évenkénti bontásban:
 - aa) a 2025. évi költségvetésében bruttó 123.354.167 Ft,
 - ab) a 2026. évi költségvetésében bruttó 123.354.167 Ft,
 - ac) a 2027. évi költségvetésében bruttó 123.354.167 Ft összegben;
 - b) a Rév8 Zrt költségvetésében mindösszesen bruttó 23.875.000 Ft összegben az alábbi évenkénti bontásban:
 - ba) a 2025. évi költségvetésében bruttó 7.958.333 Ft,
 - bb) a 2026. évi költségvetésében bruttó 7.958.333 Ft,
 - bc) a 2027. évi költségvetésében bruttó 7.958.333 Ft összegben;



3. felkéri a polgármestert, hogy
- a) a határozat 2. pont aa) és a 2. pont ba) alpontja szerinti előirányzatokat az Önkormányzat 2025. évi,
 - b) a határozat 2. pont ab) és a 2. pont bb) alpontja szerinti előirányzatokat az Önkormányzat 2026. évi
 - c) a határozat 2. pont ac) és a 2. pont bc) alpontja szerinti előirányzatokat az Önkormányzat 2027. évi költségvetésébe terveztesse be;
4. felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti dokumentum aláírására és a határozat 1. pontja szerinti pályázat benyújtására az Európai Bizottság részére, továbbá felhatalmazza a polgármestert a határozat 1. pontja szerinti pályázattal kapcsolatos esetleges hiánypótlás teljesítésére azzal, hogy a hiánypótlás teljesítése jelen határozattal nem lehet ellentétes.

Felelős: polgármester

Határidők: az 1., 2. pont esetében a döntésre: 2023. szeptember 21., 3. pont esetében az Önkormányzat 2025., 2026., 2027. évi költségvetési rendeleteinek elfogadása, a 4. pont esetében: 2023. október 5., és az Európai Bizottság által megadott hiánypótlási határidőben, legkésőbb 2024. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály, Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály (a 3. határozati pont tekintetében)

Budapest, 2023. szeptember ...^{13.}



Pikó András
polgármester

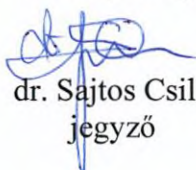


Rádai Dániel
alpolgármester



Dr. Erőss Gábor
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Sajtó Csilla
jegyző



A Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepciója „DIÓ2030”



Tárgyalja: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. szeptember 21.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a/2023.
(.....) számú határozatával fogadta el.

Tartalom

I. Vezetői összefoglaló	3
II. Önkormányzati célok meghatározása	9
III. Józsefvárosi ingatlanpiaci körkép	13
IV. Diószegi utca 18-28. épületek jelenlegi állapotának bemutatása	17
V. Építészeti fejlesztési javaslat a Diószegi 18-28. épületekre	23
Építészeti program.....	23
Lakásprogram.....	29
Közterületi program	31
Ingatlanfejlesztési program	31
VI. A Diószegi 18-28. épületek fejlesztésének megvalósítási keretei.....	33

A fejlesztési koncepció elkészítésében a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, Polgármesteri Hivatal és a RÉV8 Zrt. munkatársai működtek közre: Arnold Mária, Borbás Gabriella, Kerékgyártó Anna, Dr. Molnár György, Sárkány Csilla, Schum Gergely. A koncepció elkészítését koordinálta: Sárkány Csilla.

A fejlesztési koncepciót megalapozó tanulmányok:

A Rév8 Zrt. megbízásából a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építésztechnika Kar Urbanisztika Tanszék UFLAB szakemberei által készített „DIÓ2030 Fejlesztési Koncepció megalapozó tanulmány”. Készítették: Dr. Alföldi György (É/1, TT, 01-5386), Kurucz Olívia, Dr. Sajtos István, Dr. Harmathy Norbert, Dr. Ganjali Bonjar Mohammad Reza, Dr. Balizs Dániel.

A Rév8 Zrt megbízásából az ECRS Magyarország Kft. szakemberi által készített „Ingatlanpiaci elemzés és esettanulmányok”. Készítették: Bedőcs Bernadett, Karácsony Krisztián.

 2

I. Vezetői összefoglaló

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 105/2022. (V. 05.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. Ebben rögzítésre került, hogy a Diószegi utca 18., 20., 22., 24., 26., 28., illetve a Sárkány utca 12/B. épületekre egységes fejlesztési koncepció kidolgozása szükséges, mivel itt egybefüggő ingatlanállománnyal rendelkezik az Önkormányzat.

Előzmények és kiinduló helyzet

Az épületegyüttes két legnagyobb tagja a Diószegi utca 18. és 20., amelyek földszint + 3 emelet magasak és 104, illetve 111 lakással rendelkeznek (ebből 57 és 55 lakott). Mellette a Diószegi utca 22. földszint + 1 emelettel és 56 lakással rendelkezik (ebből 39 lakott), míg a Diószegi utca 24-26-28. földszintes épületekben összesen 50 lakás van, amiből mindössze 17 lakott.



1. táblázat A Diószegi utca 18-28. épületek lakásainak megoszlása használat módja szerint

Cím	telek terület (m ²)	lakás-szám	lakás terület (m ²)	bérelti szerződés	egyéb használat	lakott lakás	üres
Diószegi u. 18.	1 966	104	3 089	50	7	57	47
Diószegi u. 20.	1 978	111	3 343	42	13	55	56
Diószegi u. 22.	2 017	56	1 696	31	8	39	17
Diószegi u. 24.	1 981	16	495	3	2	5	11
Diószegi u. 26.	1 990	26	707	4	5	9	17
Diószegi u. 28.	490	8	213	3	0	3	5
Összesen	10 422	321	9 543	133	35	168	153

A Diószegi 18-28. szám alatti épületekben lévő lakásállomány mintegy 85%-a egyszobás kislakás, 45%-a komfort nélküli.

2. táblázat A Diószegi utca 18-28. épületek lakásainak megoszlása szobaszám és komfortfokozat szerint

Cím	1 szoba	1,5 szoba	2 szoba	2,5 v. több	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos
Diószegi u. 18.	85	11	8	0	52	6	46
Diószegi u. 20.	96	9	6	0	45	11	55
Diószegi u. 22.	45	7	2	2	32	1	23
Diószegi u. 24.	14	0	1	1	7	1	8

Diószegi u. 26.	23	0	1	2	7	1	18
Diószegi u. 28.	8	0	0	0	3	1	4
Összesen	271	27	18	5	146	21	154

A Diószegi Sámuel utca 18. és 28. közötti ingatlanok eltérő mértékben határozzák meg az utca beépítését és képét. A tömb felújításánál fontos feladat a beépítés karakterének és ritmusának megőrzése. A Diószegi Sámuel utca 18-22. számú épületek meglévő építészeti részletei, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásaik és felújítási képességeik összességében az épületek megtartását indokolják. A megtartást gazdaságossá és időtállóvá teszi, hogy az épületek építészeti és tartószerkezeti szempontból az új igényeknek megfelelő felújítással, tartószerkezeti megerősítésekkel és kiegészítéssel egy következő tervezett életciklus számára funkciójuknak megfeleltethetők. Ezek az épületek részleges bontással, építészeti, gépészeti és szerkezeti felújítással, a terület klíma-lábnyomának kisebb mértékű terhelésével megfeleltethetők a jövő kor igényeinek. Az épületek jelenlegi nagyon ad-hoc és egyedi, vezetékes gázra és a lakásonként eltérő mikrorendszerekre épülő hőenergia ellátásának leváltása fontos eleme a megújítási programnak, az önkormányzat Fenntartható Energia és Klíma Akciótervének megfelelően.

A Diószegi Sámuel utca 24, 26 és 28 számú földszintes épületek bontása minden vizsgált szempont alapján indokolt, bár különböző mértékben tartalmaznak megőrzésre méltó elemeket. Az épületek bontása lehetővé teszi egy új közterület – Dió sétány és játszótér – kiszabályozását és kialakítását. A bontás melletti döntést indokolja a telkek felhasználásának optimalizálása is. A Diószegi Sámuel utca 18. és 22. között kialakult beépítési sűrűség alkalmazása lehet az utca fejlesztésének következő lépése, melyet az érvényben lévő szabályozási terv rögzít. Az új Diószegi Sámuel u. 30 - Sárkány utca saroképület is ezt a beépítési mértéket alkalmazza. A három telek – Diószegi Sámuel utca 24, 26 és 28 – legfontosabb értéke, a szabályozási tervben jelölt értékes-védett faállomány megőrzésére csak telekalakítással van mód. A kialakuló új közterület és építési telek építészeti jól kezelhető, gazdaságos telekfelhasználást tesz lehetővé.

Társadalmi értékalapú rehabilitáció

Célunk egy olyan programterv megalkotása volt, amely nagy hangsúlyt helyez a szerkezeti-leg megfelelő állapotú épületek felújítására és megtartja az Önkormányzat szociális bérlakás állományát olyan módon, hogy azok minőségét jelentősen javítja. Javaslatunk egyik fontos eleme a környék élhetőbbé tétele új közterület és park megnyitásával, a sűrű beépítés szelölősebbé tételével. A program által kitűzött építészeti célok az Önkormányzat anyagi lehetőségeivel összhangban az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

- Diószegi u. 18-20. házak önkormányzati tulajdonban részlegesen bontásra és összevont épületként felújításra kerülnek. A felújítást követően a lakások egy része értékesítésre kerül, a ház pedig társasházzá alakul.
- Diószegi u. 22. ház piaci alapú értékesítése bizonyos kikötések mellett: Diószegi u. 22. hátsó része a rossz állapota miatt lebontásra kerül és új épület épül a helyén, az utcafronti, értékesebb és jobb állapotú része a háznak megtartásra és felújításra kerül.
- Diószegi u. 24-26-28, illetve Sárkány u. 12/B házak rendkívül rossz állapotúak, megtartásuk nem indokolt, ezért a telkek értékesítésre kerülnek.

A Diószegi utca 18-20. házak felújításával olyan, a jelen kor követelményeinek maximálisan megfelelő lakásállomány jön létre, amely energiahatékony és átlagos méretét tekintve jelentősen nagyobb, mint a korábbi lakások. Mindemellett megszűnik a házak nyomasztó zsúfoltsága, zöldfelületeik jelentősen nőnek, akadálymentesek lesznek és kihasználatlan helyiségeik is funkciót kapnak. A felújítás továbbá olyan komplex innovatív és klímabarát megoldásokat is alkalmaz, amelyek nemzetközi szinten is kiemelkedő példaként tudnak szolgálni, így alkalmasnak találjuk a 2023. május 31-én kiírásra került European Urban Initiative (EUI) Innovative Actions 2023 pályázati felhíváson való indítására is.

A program megvalósítása

A program megvalósításakor 2023. októberi kezdéssel és 2030. júniusi befejezéssel számolunk.

A program ütemezése az alábbiak szerint valósítható meg:

Egyszerűsített ütemterv	Becsült időtartam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EUI_IA pályázat									
Pályázat írása, beadása	3 hónap	■							
Pályázat elbírálása, eredményhirdetés	8 hónap	■	■						
Projektindítási szakasz	6 hónap		■						
Végrehajtási szakasz	36 hónap		■	■	■	■			
Végrehajtási szakasz - zárás, tudástranszfer	6 hónap						■		
Projekt adminisztratív zárása	3 hónap						■		
Diószegi utca 18-20									
112 lakás									
Lakók költöztetése	22 hónap		■	■					
Tervezés (közbeszerzéssel)	18 hónap	■	■	■					
Kivitelezés (közbeszerzéssel)	33 hónap			■	■	■			
Diószegi utca 22									
39 lakás									
Lakók költöztetése	22 hónap		■	■	■				
Ingtatlan értékesítése	12 hónap				■				
Piaci alapú ingatlanfejlesztés megvalósítása	36 hónap					■	■	■	
Diószegi utca 24-26-28									
17 lakás									
Lakók költöztetése	20 hónap		■	■					
Épület bontása	3 hónap			■	■				
Új közterület kiszabályozása, lejegyzése	8 hónap			■					
Telek értékesítése	10 hónap				■				
Piaci alapú ingatlanfejlesztés megvalósítása	36 hónap					■	■	■	
Közterület/park megépítése	12 hónap							■	■

A projekt költsége

A projekt költségvetése az alábbi főbb elemekből áll:

- lakásprogram megvalósításának költségei (költöztetés)
- beruházások megvalósításának költségei
- továbbá általános tervezési, előkészítési, lebonyolítási költségek

Projekt becsült költsége (HUF)	Diószegi 24-26-28.	Diószegi 22.	Diószegi 18-20.	Összesen
Költségek összesen	567 051 553	966 113 901	7 983 861 801	9 517 027 255
Lakásprogram	351 224 535	966 113 901	1 058 902 968	2 376 241 404
Ingtatlan bontás, felújítás	215 827 018	0	6 519 330 112	6 735 157 130
Tervezés, műszaki ellenőrzés, műszaki menedzsment	0	0	405 628 721	405 628 721

A projekt bevételei

Bevételi oldalon az alábbi ingatlanok értékesítésével számolunk:

- Diószegi u. 24-26-28. összevont üres telkek értékesítése,
- Diószegi u. 22. szám alatti önkormányzati bérház értékesítése,
- Sárkány utca 12/B. önkormányzati bérház értékesítése,
- Diószegi utca 18-20. felújított épületből bérlakások értékesítése.

Ezt egészíti ki terveink szerint a European Urban Initiative (EUI) Innovative Actions 2023 nevű pályázata, amelyből 5 millió euró forrást várunk és amelyből hozzávetőlegesen 3 millió eurót lehet közvetlenül a kivitelezésre fordítani.

Becsült bevételek	Összeg (Ft)
Diószegi u. 24-26-28. üres telkek értékesítés	2 104 742 000
Diószegi u. 22. szám alatti önkormányzati bérház értékesítése	
Sárkány u. 12/b. önkormányzati bérház értékesítése	272 000 000
Diószegi 18-20. önkormányzati lakásértékesítés	2 266 050 600
<i>Diószegi 18-20. felújítására EUI-IA pályázati forrás</i>	<i>1 203 300 000</i>
Összesen	5 846 092 600

A program pénzügyi egyenlege **-3,670 milliárd Ft-ot** eredményez a 7 éves fejlesztési időszak végén, amennyiben sikerül eredményesen pályáznunk a European Urban Initiative – Innovative Actions programjára. A fennmaradó többletforrás igényt az önkormányzat telek- és ingatlanértékesítési bevételeiből tudja hosszútávon biztosítani.

A projekt eredménye

A javasolt program megvalósulása esetén összesen 312 db felújított vagy újjépítésű lakás jön létre a Diószegi utca 18-28. háztömbben, amelyből a számításaink szerint 88 db lesz önkormányzati, 224 db (becsült érték) pedig magántulajdonban. Ezen felül a program részeként a lakók kiköltöztetése nyomán mintegy 105 önkormányzati lakás kerülne felújításra és 6 db, legalább kétszobás lakást vásárolna az Önkormányzat.

Beruházás utáni lakásállomány	Diószegi u. 24-26-28.	Diószegi u. 22.	Diószegi u. 18-20.	Összesen tömbön belül	Tömbön kívüli csere-lakások
Létrejövő teljes lakásállomány	146	48	118	312	111
ebből önkormányzati	0	0	88	88	111
ebből piaci (becsült)	146	48	30	224	0

 6
21

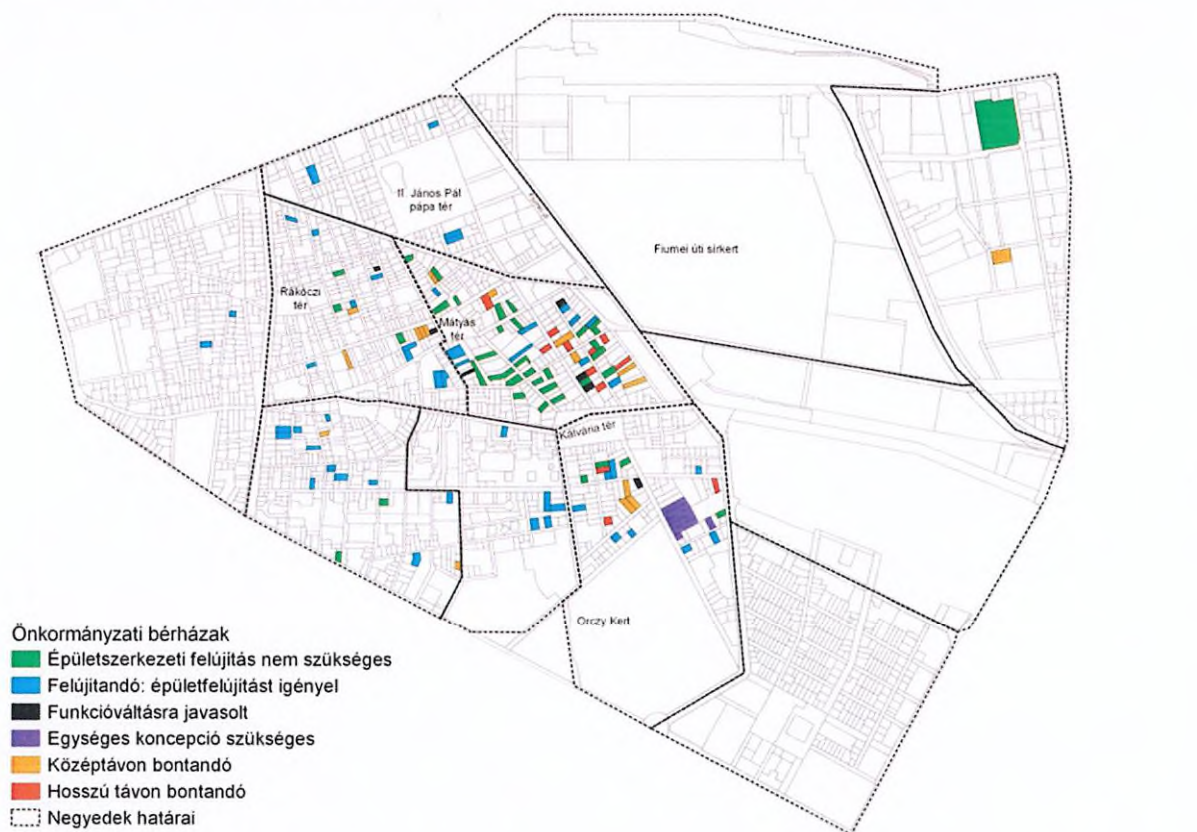
A megvalósítás lépései:

- 2023-ban az Önkormányzat dönt a Dió projekt koncepciójáról, illetve elkezd a Diószegi utca 18-20. beruházás tervezési programjának a közbeszerzésének előkészítését.
 - 2023 októberben benyújtásra kerül az európai uniós EUI pályázata a Diószegi 18-20. házak fejlesztési javaslatával, és még ebben az évben elkészül az épületek kerületi és országos tervtanács által jóváhagyott koncepcióterve. 2024-ben megtörténik az engedélyezési és kiviteli tervek közbeszerzése és a tervek elkészítése annak érdekében, hogy 2025-ben az uniós pályázat megvalósítási fázisával együtt az épületek kivitelezése elkezdődhessen.
 - 2024-ben a Sárkány utca 12/B telek értékesítéséből várhatóan befolyó 272 millió Ft bevételből (jelenleg ez a minimális vételár) el lehet indítani a Diószegi utca 18-20. (55 lakás) és a Diószegi utca 24-26-28. (17 lakás) házak lakóinak kiköltöztetését felújított önkormányzati cserelakásokba. Az épületeket 2025. augusztusig kell kiüríteni az ütemterv szerint.
 - 2025 februári időzítéssel elkészülnek a Diószegi utca 18-20. kiviteli tervei és megkezdődik a kivitelezés közbeszerzése, ami 2025. szeptemberében zárul.
 - Sikeres európai uniós pályázás esetén 2024 december és 2025 február között befolyik az első 50%-os támogatási részlet. Az uniós pályázatból 2025-2027 között mintegy 1,2 milliárd Ft értékben finanszírozható a Diószegi utca 18-20. felújítása. A program végrehajtási szakasza 2024 december és 2027 december között 36 hónapon keresztül tart, ez idő alatt kellene a Diószegi utca 18-20. beruházást megvalósítani.
 - 2025-ben kezdődik a Diószegi utca 24-26-28. házak bontása, mely hozzávetőlegesen 200 millió Ft-ba kerül. Ebben az évben elfogadásra kerül a Diószegi 24-28-ra vonatkozó szabályozási terv módosítása, és a telekegyesítés. Majd ki lehet írni az ingatlanok értékesítési pályázatát, melyből kb. 1,05 milliárd Ft bevétellel lehet számolni a 2026-os évben.
 - 2026-ban meg kell kezdeni a Diószegi utca 22-ből a 39 háztartás kiköltöztetését és a cserelakások felújítását (kb. 966 millió Ft). Az ingatlan értékesítésével újabb 1,05 milliárd Ft bevétel várható, ami felhasználható a Diószegi utca 18-20. beruházás finanszírozására.
- Végeredményben az Önkormányzatnak 88 db, egy újépítésű lakás színvonalának megfelelő, átlagosan 44 m²-es lakása jönne létre az összevont Diószegi utca 18-20. társasházban, és további 111 db felújított lakása lenne a kerületben önkormányzati bérlakásokban és társasházakban.
- Emellett 5 db mai kor követelményeinek megfelelő üzlethelyiség és további közösségi funkciót betöltő helyiség is az Önkormányzat tulajdonát képezné.



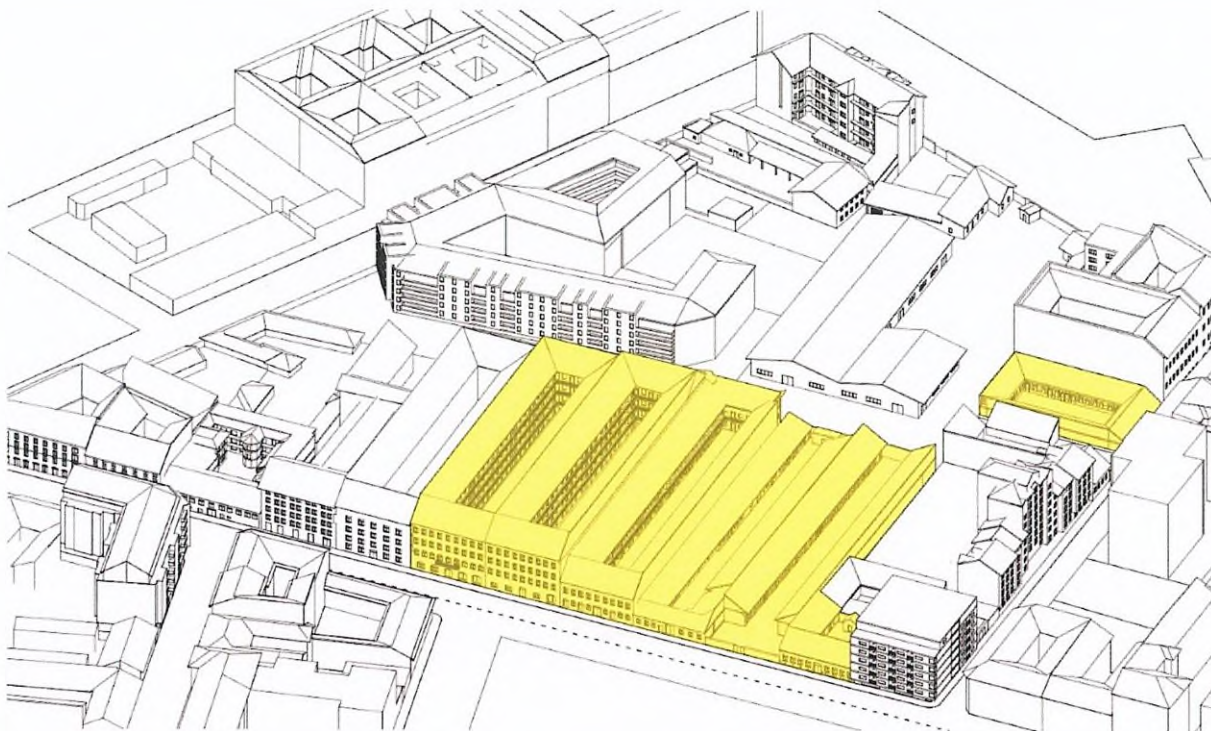
II. Önkormányzati célok meghatározása

A Képviselő-testület a 105/2022. (V. 05.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. A Vagyongazdálkodási terv központi eleme a bérház- és bérlakásfejlesztési program, melynek fő célja az üres lakások számának csökkentése, az önkormányzati bérházakban élők életkörülményeinek javítása, az épületállomány évtizedes lepusztulásának visszafordítása. A Vagyongazdálkodási terv rögzítette a 130 db önkormányzati bérházzal, és az önkormányzati tulajdonú üres telkekkel kapcsolatos közép (2022-2024) és hosszú távú (2025-2029) elképzeléseket. A józsefvárosi bérház állomány egy részének épületszerkezeti állapota erősen leromlott, az épületek felújítása gazdaságtalan, az épületek egy részének bontása elkerülhetlenné vált. A Vagyongazdálkodási terv ezért kijelölte a bontandó, a felújítandó, a funkcióváltásra javasolt, az épületszerkezeti felújítást nem igénylő bérházak körét és egységes koncepció szükségességét hangsúlyozza a Diószegi tömbre.



Az Diószegi utcában található egybefüggő ingatlanállomány lehetővé teszi, hogy az önkormányzat saját forrásai és bevonható külső források (pályázati és magán) segítségével pozitív társadalmi és környezeti hatást adó, befogadó, vegyes tulajdonú lakókörnyezetet hozzon létre.

 9
24



Építészeti érték

Hosszútávú célok: a tömb építészeti értékeinek a megtartása, a beavatkozás mértékének a minimalizálása.

Mielőtt a házak megtartásáról, vagy lebontásáról döntünk, meg kell vizsgálni az építészeti értéküket és a városképi szerepüket. Az egységes fejlesztési koncepcióval érintett Diószegi utca 18-28, illetve a Sárkány u. 12/b ingatlanok közül a Diószegi utca 18. és Diószegi utca 20., földszint + 3 emeletes házak utcai homlokzata ugyan nem védett, de az utcaképbe szervesen illeszkedik és viszonylag kis költségből eredeti állapotra hozható mindkét ház utcai traktusa. Az utcai traktus mellett ezen épületek udvari szárnyait is célszerű legalább részben megtartani. Mindazonáltal a házak zsúfoltak, nyomasztóak, sötétek a belső udvarok, ezért javasolt a házakat részlegesen megbontani a lazább beépítés elérése érdekében.

Az épületegyüttes legrégebbi és legnagyobb építészeti értékkel bíró épülete a Diószegi utca 22. Az épület utcai traktusának műszaki állapota rossz, de megtartható, ezért jelentős felújításra lesz szükség (szerkezet, tető, gépészet, villamos hálózat), míg az épület hátsó szárnyának műszaki állapota jelentősen leromlott.

A Diószegi utca 24-26-28, illetve a Sárkány utca 12/b házaknak építészeti értéke nincs, állapotuk erősen leromlott, megtartásuk nem reális cél.

Társadalmi vonatkozások

Hosszútávú célok: a negyed társadalmi sokszínűségének a megőrzése, az ingatlanfejlesztés szociális szempontjainak a prioritizálása.

Elsődleges gazdasági szempont: az önkormányzati vagyon gyarapodása a jobb minőségű lakásállományon keresztül.

Elsődleges társadalmi szempont: az érintett házakban lakó emberek legalább azonos, vagy magasabb színvonalú lakásban kerüljenek elhelyezésre.

Társadalmi cél, hogy az átalakítással vagy bontással érintett lakásokból a bérlők, és az együttműködő jogcím nélküli lakók, amennyiben megoldható, lehetőleg a saját lakóhelyük közelében – azonos, vagy magasabb színvonalú lakásban kerüljenek elhelyezésre. Célszerű megvizsgálni, hogy a költöztetések lebonyolításakor milyen arányban tudnának a lakók a tömbben maradni, akár a megtartásra javasolt házakban, de mindenképpen a lakások összeszenyítésével, hogy a jellemző szoba-konyhás lakásokból legalább 2-3 szobás lakások jöjjenek létre, ezzel biztosítva jobb életkörülményeket az önkormányzati lakásokban elhelyezésre kerülő embereknek.

Az Önkormányzat számára a lakók elhelyezésére több lehetőség nyílik, mindenekelőtt erre kell megoldást találni.

Lehetséges megoldások:

- meglévő önkormányzati lakások komplett felújítása, állandó elhelyezéssel,
- piacról lakások vásárlása,
- új lakások építése,
- piacról lakások bérlése.

A tervezéskor abból indultunk ki, hogy

- a tömbben mindenképpen maradjanak önkormányzati lakások,
- üres önkormányzati lakások nem állnak nagy számban rendelkezésre, csak korlátozottan és jellemzően csak egyszobás lakások, ezért mindenképpen kell más megoldással is számolni.

A Diószegi tömbben megvalósuló önkormányzati fejlesztéssel kapcsolatban az alábbi lehetőségek jöhetnek szóba az önkormányzati lakások megőrzése érdekében:

- az önkormányzat a megtartásra javasolt házakat nem, vagy csak részben értékesíti, a többi telekért kapott pénzből saját maga újítja fel a lakásokat,
- az önkormányzat az ingatlanokat részben, vagy egészben értékesíti, a fejlesztő felújítja a megtartandó házakat, az önkormányzat pedig valamilyen kedvezményes konstrukcióban visszabérli, vagy vásárolja a felújított, összesenyitett lakások egy részét, vagy egészét.

Lakáspolitikai, ingatlanállomány

Hosszútávú célok: a kerületi – nem önkormányzati – lakásállomány általános javítása, a kerületet hosszútávon otthonukként tekintő embereknek a kerületbe csábítása.

Funkciót illetően, a Diószegi tömbben mindenképpen lakások építése a leginkább elképzelhető és kívánatos a kerület szempontjából, ezzel is segítve a kerületben élők lakhatási szegénységének a csökkentését. Kereskedelmi, iroda, vagy hotel funkció az utca területi elhelyezkedéséből adódóan kevésbé reális szcenárió ingatlanfejlesztői szemszögből. A kerület érdekeit az állandó lakó funkció kialakítása szolgálja a leginkább. Kizárólag diákszálló vagy kollégium funkció telepítése azért nem kívánatos, mert nem eredményez állandó lakosságot, az ott lakók kizárólag a kerület átmeneti lakói lesznek, nem pedig állandó, stabil, a kerületet hosszútávon otthonukként tekintő emberek.

Ebből adódóan javasolt a potenciális ingatlanfejlesztő kiválasztásánál pályázati szempontként beépíteni azt is, hogy az értékesítésre kerülő telkeken az építeni tervezett lakásoknak mekkora legyen a mérete és az összetétele, hiszen minél nagyobb a lakások mérete, annál nagyobb valószínűséggel költöznek oda olyan emberek, akik családdal, hosszú távon terveznek a területben élni. Kizárólag kis alapterületű (35-40 m²) lakások építése hasonlóan a kollégium funkcióhoz, egy bizonyos élethelyzetben fog csak megfelelni az embereknek (jellemzően gyermektelen fiataloknak, életkezdési céllal), illetve nagyobb eséllyel veszik meg kizárólag befektetési céllal, lakáskiadásra.

Energiahatékonyság, fenntarthatóság

Hosszútávú célok: az épületállomány fenntartható módon történő megújítása, energiahatékony és korszerű épületek létrehozása.

Manapság nem elképzelhető olyan ingatlanfejlesztés, vagy felújítás megvalósítása, ami nem felel meg a kor energiahatékonysági követelményeinek. A fejlesztő az új épületek kapcsán jogszabályok által egyébként is kötelezve van legalább BB, vagy annál jobb energetikai besorolású lakások megépítésére (újépítésnél jellemzőbb az A+, vagy AA+ szint elérése). A felújításra javasolt házak esetében viszont szintén a lehető legmagasabb energiahatékonysági szintet kell elérni hőszigeteléssel, nyílászáró cserével és fűtésrendszer korszerűsítéssel lehetőség szerint a gázfűtés részben, vagy teljesen történő kiváltásával, hőszivattyús és napelemes rendszereken, vagy geotermikus energián alapuló központi fűtésre való áttéréssel, szellőztetési és árnyékolási szempontok figyelembevételével. A beruházási döntés meghozatala előtt mindenképpen szükség lenne egy épületenergetikai szimuláció lefolytatására a felújítandó épületekre, illetve az ingatlanok egyes részeinek (pl. nyílászárók) cseréjének vagy felújításának vizsgálatára.

Számolva az egyre erőteljesebb nyári hőhullámokkal fontos gondoskodni a hűtésről, aminek a legjobb természetes módja a zöldfelület növelése, illetve akár egy, vagy több kisebb vízfelület létesítése. Egy lehetséges jó megoldás lehet a burkolt belső udvarok megszüntetése, extenzív zöldfelület kialakítása, akár a tetőfelületeken is. Egy természetes tó létrehozása a párolgáson keresztül javítja a terület hőháztartását, segít az esővíz megtartásában, amit a létesítendő zöldfelületek öntözésére is lehet használni. A több zöldfelület, vízfelülettel kiegészítve javítja a környékbeliek szubjektív jólétét, illetve általánosan hozzájárul az emberek egészségének megőrzéséhez.

III. Józsefvárosi ingatlanpiaci körkép

Az Orczy negyed a középső-józsefvárosi gyűrű legperifériálisabb része, a Magdolna negyed mellett a kerület másik krízisterülete. A terület arculata változékony, mozaikos. A 2000-es évektől kezdődően számos pontján épültek új társasházak, melyek révén 2011-ben társadalmi mutatói nem voltak kiugróan rosszabbak, mint a Baross utca másik oldalán fekvő Magdolna negyedé. Ugyanakkor a Diószegi Sámuel utca középső szakaszának környékén máig a kerület leginkább leszakadó, bűnügyileg fertőzött területei találhatóak meg. A negyedben kiemelten jelentős probléma a droghasználat és -kereskedelem. A 2011-es népszámlálás egy 728 főt és 436 lakást számláló szegregátumot, illetve egy nagyobb, öt tömbre kiterjedő, 4317 főt és 2367 lakást érintő szegregációval veszélyeztetett területet azonosított. A hagyományos beépítések igen elavult lakásállománya nagy arányban önkormányzati tulajdonú és alacsony komfortfokozatú. Jelentős újlakás állománya korszerűbb, de helyenként túlzsúfolt; nagy a kisméretű, egyszobás lakások száma. 2014 óta a területen található a Nemzeti Közszerződési Egyetem kiemelt kormányberuházásként létrejött új campusa, és az azt magában foglaló Orczy park. Az egyetem szomszédságában üzemel a Magyar Természettudományi Múzeum.

Az Orczy negyedben található üres, alulhasznosított ingatlanok, vagy a műszakilag lepusztult, bontásra ítélt épületek magas száma lehetséges fejlesztési területe lehet a Nemzeti Közszerződési Egyetem Campus bővítési programjának, illetve a már elindított Semmelweis Egyetem Science Parkjának.

Lakáspiaci trendek Józsefvárosban

A 8. kerület népessége a 2000-es évek elejéhez képest csökkent 2021-ig, a kerület lakásállománya azonban jelentős megújulás alatt volt az elmúlt évtizedekben (pl. Corvin-negyed program).

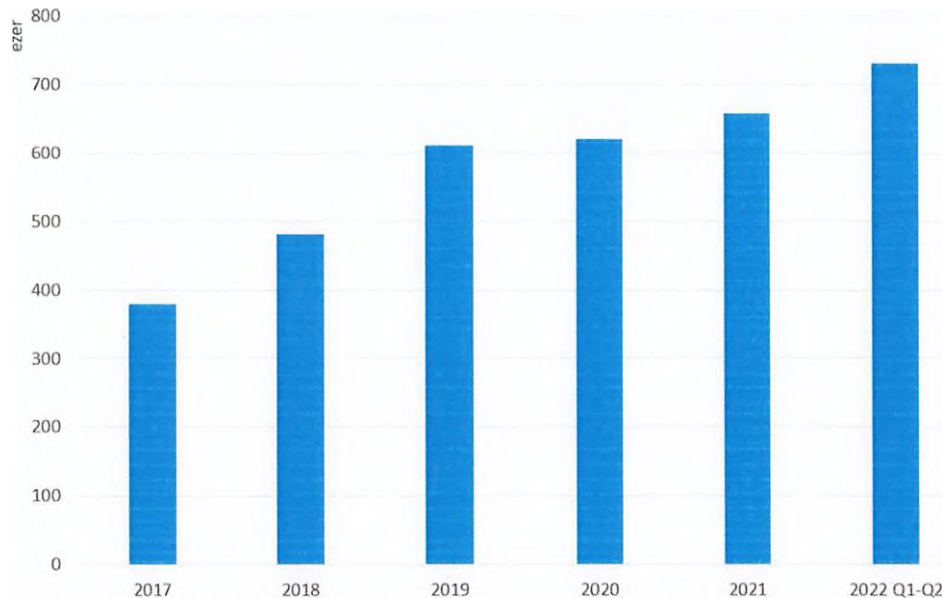
A Covid járvány és a tavaly kibontakozó energiaválsággal összefüggésben drasztikusan megnövekedett építőanyag árak jelentős mértékben visszafogták az új lakás átadásokat a kerületben. Mindazonáltal az elmúlt években a XIII., XI. és III. kerületek mellett a VIII. kerületben épültek a legnagyobb számban új lakások, hiszen a kerület közel van a belvároshoz, szolgáltatásokkal és munkahelyekkel jól ellátott, továbbá kiváló a közlekedése is.

2022 nyarán mindössze kevesebb, mint 70 lakás értékesítésére került sor a 8. kerületben, ami jelentős visszaesést jelent az előző negyedéves számhoz képest, amikor is több mint 300 lakás kelt el. Hozzá kell azonban tenni, hogy a kerület részesedése az összes eladott lakásból a harmadik negyedév során még így is meghaladta az első negyedévest, valamint a 2021 egyes negyedéveit jellemzőt is. Összességében 2022 első három negyedévében a 8. kerületben több mint 500 lakás kelt el.

A gyenge 2020-as évet kivéve az utóbbi években, 2019-ben és 2021-ben jelentős mennyiségű lakás átadása történt meg a 8. kerületben, számuk közelítette az évi 700-at, amely magas szintre utoljára csak a 2009 és 2011 közötti időszakban volt példa. Még kiugróbb volt a felfutás az építési engedélyek esetében a 2016 és 2020 közötti időszakban, 2020-ban például több mint 1200 lakásra adtak ki engedélyt a 8. kerületben. 2021 azonban nagyon drasztikus visszaesést hozott, mindössze 80 lakást engedélyeztek.

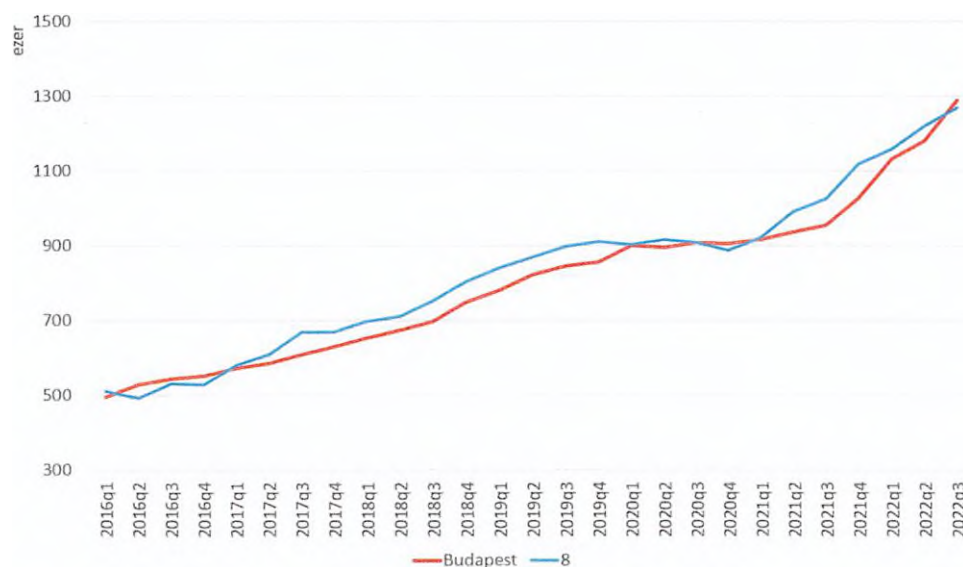
A 8. kerületben az elmúlt években folyamatos volt a lakásárak emelkedése, bár a koronavírus járvány miatt 2020 itt is megtorpanást hozott a négyzetméterenként fizetendő összegek változásában, és mindössze 1,3 százalékkal kellett többet fizetni, mint egy évvel korábban.

2021-ben ezt követően az áremelkedés üteme növekedett (6,3%), amit 2022 első felében még jelentősebb drágulás követett, a medián fajlagos árak 2022 első fele és 2021 között 11,1 százalékkal emelkedtek.



A fajlagos medián lakásárak alakulása a 8. kerületben (Forrás: KSH)

Az új lakásokat külön is vizsgálva az előbbiekhöz hasonló tendencia látszik. Az új lakások fajlagos medián ára a 2020-as áfanövekedés ellenére stagnált. De ugyanígy a 2021-es ármérséklődés sem érezte hatását, a fajlagos medián árak meredek emelkedésnek indultak. 2021 Q4 és 2021 Q4 között 26 százalékos drágulásra került sor, amit 2022 első három negyedévében további 13,6 százalékos növekedés követett. 2022-ben a kerületi új lakások medián fajlagos árának emelkedése elmaradt az egész Budapestet jellemzőtől, így ismét nagyjából azonos szinten mozogtak a fajlagos árak a fővárossal 2020 harmadik negyedévében.



Várható ingatlanpiaci trendek Budapesten

Lakásépítés

A 2022-es évben kirobbant orosz-ukrán háború, valamint annak elhúzódása egyre negatívabban érinti a gazdasági kilátásokat. Az infláció, valamint az építőipari infláció is sokévi csúcson van Magyarországon. A magas infláció ellensúlyozására az MNB többszöri erőteljes kamatemeléssel reagált, ami a banki források jelentős mértékű drágulásához vezetett. 2021-ben az átlagos THM szint 4,5 százalékos volt, míg 2022 november elején 9 százalék felett alakultak a THM-ek, de több hitel esetében a 12 százalékot is átlépte a szintjük a banki hirdetések alapján.

A magas ingatlanárak és drága finanszírozási források miatt bekövetkező kereslet mérséklődése óvatosabbá teheti a beruházókat, a kereslet visszatérése elsősorban a hitelezési környezet javulásával várható, ami az új lakások esetében akár jelentheti egy kedvező feltételű új zöld program indítását is. Összességében az újlakás-piaci kínálat szűkebb lehet az előző évekhez képest a piaci bizonytalanságok miatt. A kevésbé tőkeerős fejlesztők elhalaszthatják építkezéseiket, mivel nem mernek belevágni építkezésbe. A nagyobb, és így biztosabb háttérrel rendelkező fejlesztők esetében is kerülhet sor halasztásra, amit a kedvezményes áfa meghosszabbított időszaka is támogat.

Az újlakás-piacon a következő időszakban kereslet visszaesésre lehet számítani, ami már a gyenge 2022. harmadik negyedéves számain is látszott. De továbbra is lehetnek olyanok, akik kellő tőkével rendelkeznek és a lakásvásárlás mellett döntenek a magas infláció miatt reáleszközbe helyezve a pénzüket, ezt azonban a gazdasági nehézségek miatt csak egy bizonyos réteg engedheti meg, és a magas kamatokat biztosító állampapírok komoly versenytársai lehetnek a befektetői forrásoknak. A 2008-as válság idején is jelentős visszaesés következett be az értékesített újlakások számában. Ugyanakkor még a válság legrosszabb időszakában is történtek eladások, körülbelül 1000 lakás értékesítésre 2013-ban is sor került a fővárosban, vagyis ez lehet az a minimum szám, amit a piac mindenképpen felszív Budapesten.

Kollégium, hostel

Budapesten hiány van kollégiumi szobákból, a magánkollégiumok piacképessége mégis kérdéses.

A kormány 2016-ban fogadta el az országos kollégiumfejlesztési stratégiát: az eredeti tervek óvatosan „több, mint nyolcezer” új férőhellyel kalkuláltak 2023-ig. Az új kollégiumok többsége Budapesten épülne fel, emellett országszerte számos épületet újítanának fel, ez majdnem 30 ezer hallgatót érintene.¹ Az azóta eltelt időben született meg Diákváros terve, amely átfogó választ adna erre a budapesti hiányra, lokálisan Dél-Pesten és Dél-Budán pedig még fontosabb lenne. A tervek szerint 2024-ben indult volna átadása, és végül 8500 egyetemistának kínált volna kollégiumi szobát.

Ameddig Diákvárosról nem születik döntés, addig a piaci alapú kollégiumfejlesztés nem valószínű a bizonytalan telítettség miatt. Még a korábbi időszakban is csak különlegesen jó adottságokkal valósultak meg ilyen fejlesztések. Ilyenre a példa a 2018-ban Ferencvárosban

¹ https://eduline.hu/felsooktatás/20210529_diakvaros_vs_fudan_kollegiumi_helyek

megnyílt, 418 szobás Dean's College. A kollégium egyértelműen a külföldieket célozza, a szomszédos Semmelweis Egyetemre mennek át reggelente a hallgatók. Árai is ennek megfelelőek, amelyek a kizárólag angol nyelven olvasható honlapján publikusak, és egy-egy szoba 220-300 ezer Ft / hó áron mozog. Ezen az árszinten csak nagyon kivételes helyszíneken jelentkezhethet fizetőképessé kereslet a következő években is. A Dean's College a legkiemelkedőbb külföldi képzés közvetlen szomszédjában található, azonnali metróközelséggel egy döntő részben már rehabilitálódott környéken.

A befektetői bizonytalanságot jelzi, hogy a Dean's College közvetlen közelében, tehát nagyon jó helyen fekvő fejlesztés sem indult el még a kedvező makrogazdasági-pénzügyi környezetben sem.

Aktuális lakásfejlesztések Józsefvárosban

A jelenleg futó lakásépítési projektek kerületen belüli földrajzi eloszlását vizsgálva, megállapítható, hogy a vizsgált 2020-2022-es időszakban egy projekt volt aktív a Palotanegyedben, egy a Népszínház negyedben, illetve három a Tisztviselő-telepen, a legtöbb újlakás építés viszont a Nagykörút – Népszínház utca – Fiumei út – Orczy kert és Üllői út közötti területre koncentrálódott 33 projekttel.

Az egyes projektek lakásszáma eltérő, figyelembe véve elsősorban a fejlesztő tőkeerejét, illetve profilját. Több olyan, sok projekttel rendelkező vállalkozás is aktív a piacon, akik kifejezetten kisebb lakásszámú fejlesztéseket valósítanak meg, így biztosítva a minőséget, az értékesíthetőséget. A vizsgált projektek majd fele (45%-a) 50 lakásosnál kisebb, 37%-a 50-100 lakásos és csak 18% (összesen 7 projekt) lakásszáma haladja meg a 100-at, amiből két Cordia projekt 364 és 531 lakásos.

2022 őszén a VIII. kerületben az átlagárak viszonylag kis szórást mutattak, 1,07 és 1,48 millió forint között mozogtak. Általában elmondható, hogy az átlagárak a Nagykörúthoz, illetve metróállomásokhoz közelebb eső projektek esetében magasabbak, míg a kerületi keleti részén inkább alacsonyabbak az átlaghoz képest, de lokális eltérések mutatkoznak.

A 2020 I. negyedéves aktuális árak és a 2022 III. negyedéves aktuális árak alapján **elmondható, hogy az átlagos áremelkedés 2,5 év alatt 21-43% közötti sávban mozgott. A vizsgált projektek esetében az is látható, hogy a kerület külsőbb részein lévő fejlesztések magasabb áremelkedést (41-43%) mutatnak, mind a Nagykörúthoz közelebbieket (21-32%).**



16
31

IV. Diószegi utca 18-28. épületek jelenlegi állapotának bemutatása

A Diószegi Sámuel utca 18-28 közötti épületekben összesen 321 lakás található, összesen 9.924 m² alapterületen. A Diószegi Sámuel utca 18. és 20-as földszint + 3 szintes épületekben, valamint a Diószegi Sámuel utca 22-es földszint + 1 szintes épület utcai részében helyezkedik el az összes lakásmennyiség közel 80%-a. Ezek megőrzése, korszerűsítése mind klíma-lábnym, mind tartószerkezeti, és mind költség optimalizálási szempontok szerint is indokolt.

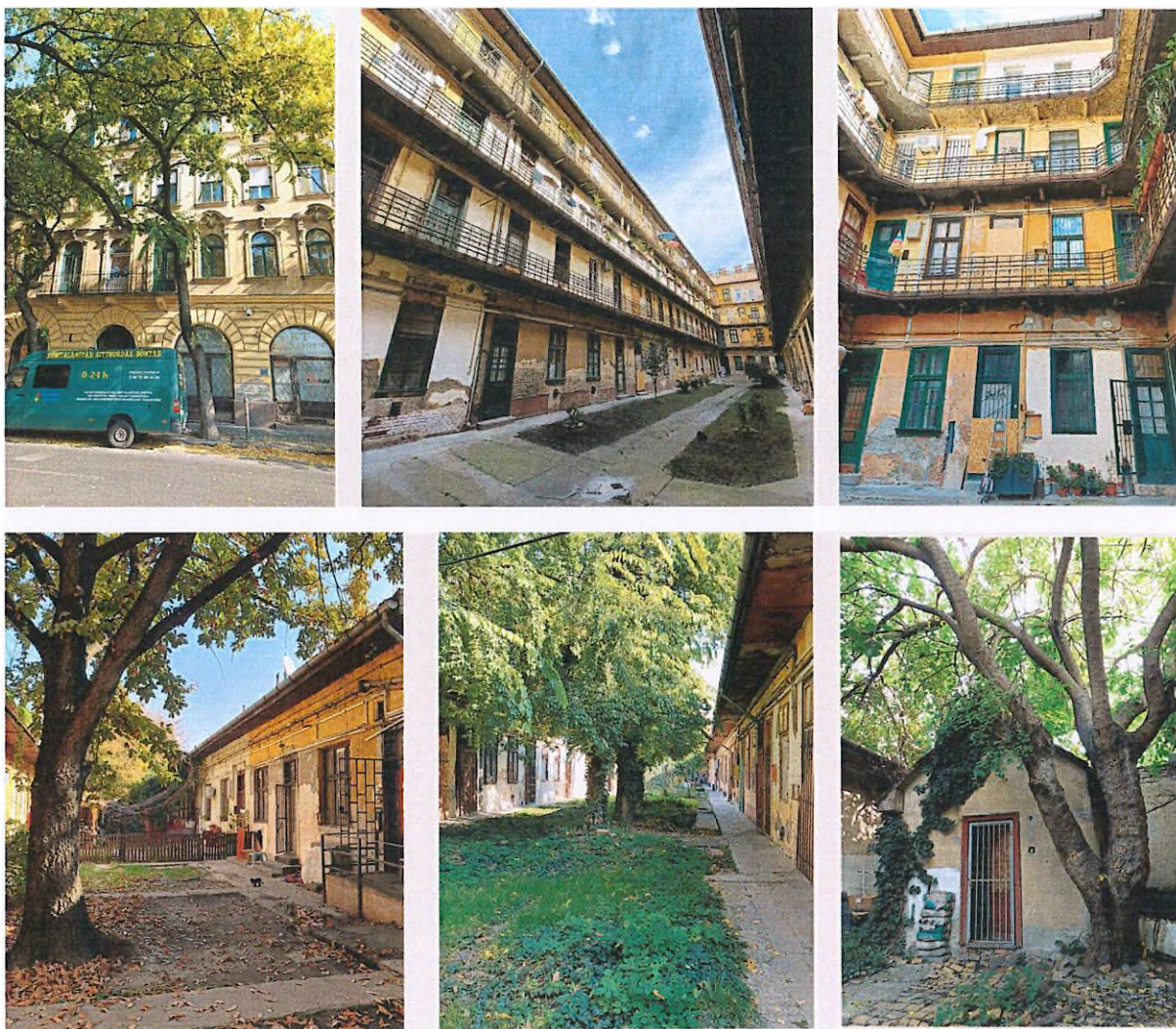
- a 6 önkormányzati épület 321 lakásának 84%-a egyszobás lakás, több mint 44%-a komfort nélküli, 47%-a komfortos.
- A 321 lakás 52%-a, összesen 168 lakás lakott. Az összes lakás 41%-ban szerződéses bérlők, 11%-ban egyéb használattal (jellemzően jogcím nélküliek, kisebb részben használatba adással) laknak, és a lakások 48%-a üres lakás.

1. táblázat A Diószegi utca 18-28. épületek lakásainak megoszlása használat módja szerint

Cím	telek terület (m ²)	lakás-szám	lakás terület (m ²)	bérelti szerződé- s	egyéb használá- t	lakott lakás	üres
Diószegi u. 18.	1 966	104	3 089	50	7	57	47
Diószegi u. 20.	1 978	111	3 343	42	13	55	56
Diószegi u. 22.	2 017	56	1 696	31	8	39	17
Diószegi u. 24.	1 981	16	495	3	2	5	11
Diószegi u. 26.	1 990	26	707	4	5	9	17
Diószegi u. 28.	490	8	213	3	0	3	5
Összesen	10 422	321	9 543	133	35	168	153

2. táblázat A Diószegi utca 18-28. épületek lakásainak megoszlása szobaszám és komfortfokozat szerint

Cím	1 szoba	1,5 szoba	2 szoba	2,5 v. több	komfort nélküli	félkomforto- s	komfortos
Diószegi u. 18.	85	11	8	0	52	6	46
Diószegi u. 20.	96	9	6	0	45	11	55
Diószegi u. 22.	45	7	2	2	32	1	23
Diószegi u. 24.	14	0	1	1	7	1	8
Diószegi u. 26.	23	0	1	2	7	1	18
Diószegi u. 28.	8	0	0	0	3	1	4
Összesen	271	27	18	5	146	21	154



Diószegi Sámuel u. 18. és 20.

Építészet A Diószegi u. 18. és 20. telkeken alapincézett, földszint + 3 emeletes meglévő épületek állnak, amelyek a 19. és 20. sz. fordulóján épültek. Az épületeken teljeskörű felújítás nem történt, a szükséges beavatkozásokat helyi javításokkal oldották meg. A két épületben összesen 208 (104-104) darab lakás található, amelyek átlagos mérete 32 m². A Diószegi u. 18. meglévő épülete a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 1242 m², ami a telekméret (1966 m²) 63,15%-a. A Diószegi u. 20. meglévő épülete a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 1267 m², ami a telekméret (1978 m²) 64,04%-a. A telkek beépítésének bővítése nem lehetséges. A házak építészeti megjelenése miatt a homlokzatok nyílásaránya, a homlokzati kiosztás, az ablakok aránya és az ablakok belső osztásának elrendezése is megtartandó érték, mivel a kor művességét adja vissza. A belső udvarok délkeleti szárnyán az árnyékolás szükséges lenne, de nem megoldott.

Zöldfelület A telekmérethez viszonyított zöldfelület mindkét telek esetében nagyon csekély. A Diószegi 18. szám alatti telek nem beépített területeinek 60%-a beton burkolatú, a zöldfelület 9,46%. A Diószegi 20. szám alatti telken nincs zöldfelület a belső udvarok (középső és hátsó) teljes egészében beton burkolatúak.

Tartószerkezet Az épületek alapozása konszolidálódott, épületmozgásra vagy talajsüllyedésre utaló repedések nem láthatók. A falazott szerkezeteken és a földemen szemrevételezés alapján nincsenek állékonysági problémákra, egyenlőtlen süllyedésre utaló jelek. A függőleges (tartófalak) és vízszintes (födémek) tartószerkezeteken előregedési nyomok nem látszanak, csak kisebb karbantartási hiányokkal összefüggő lokálisan javítható problémák tárhatók fel a szemrevételezés alapján. A függőfolyosók a megváltozó épületfizikai igényeknek megfelelően szélesítésre szorulnak. A tetőszerkezetek megfelelő állapotúak, az elmúlt években a szükséges helyeken többször javításra vagy megerősítésre kerültek. Egyes épületelemek (mint például a nyílászárók, a lépcsők) a megváltozó funkcionális és hőtechnikai igényeknek már nem felelnek meg, ezek cseréje az átfogó felújítás részei kell, hogy legyenek. Mindkét épület 3 lépcsőházzal rendelkezik, amelyek változó állapotúak. Az összesen 6 lépcsőházból 2 db geometriai kialakítása miatt és műszaki állapotára tekintettel kisebb javítással megfeleltethető a tűzvédelmi követelményeknek, 3 db geometriája nem megfelelő, de jó lépcsőszerkezet és 1 db rossz szerkezeti állapotban van. Az épületekben felvonó nem üzemel.

Mindkét épület esetében a meglévő építészeti részleteik, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásaik és felújítási képességeik összességében az épületek megtartását indokolják. Ezt a megtartást gazdaságossá, időtállóvá teszi az, hogy az épületek tartószerkezeti szempontból funkciójuknak és terhelésüknek megfelelőek, az épület tartószerkezeti rendszerének karbantartásával és az új igényeknek megfelelő kiegészítéssel, megerősítéssel egy következő tervezett életciklus számára megfeleltethetők.

Diószegi Sámuel u. 22.

Építészet A telken egy alapincézett, földszint + 1 emeletes épület áll, amely 1852-ben épült (Déri, 2007). Az épületen kisebb felújítások történtek (például a függőfolyosó „kölemezvarrása”), de a szükséges beavatkozásokat kizárólag helyi javításokkal oldották meg. Az épületben 56 db lakás található, amelyek átlagos mérete 28,3 m². A meglévő épület a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 1216 m², ami a telekméret (2017 m²) 60,28 %-a. A telek beépítésének bővítése nem lehetséges. Az épület az utca egyik legrégebbi épülete, az utcai szárnya szép arányú, amelyben építészeti értékes szerkezetek, anyagok és részletképzések találhatóak. A Diószegi Sámuel utcai homlokzat délnyugati tájolású, kilencosztatú homlokzat, amely a kornak megfelelő kialakítású és díszítésű. A földszint vakolt felületű, az első emelet részletgazdag, díszes kiképzésű, látszó téglaburkolattal, nyíláskeretezéssel, szemöldökpárkánnyal és figurális díszítőelemekkel. A kor művességét adja vissza a kőkonzolos függőfolyosó és a húzott karú „Tardosi vörösmárvány” (mészkö) lépcsőszerkezet, amelyek építészeti értéket képviselnek. A ház építészeti megjelenése miatt a homlokzatok nyílásaránya, a homlokzati kiosztás, az ablakok aránya és az ablakok belső osztásának elrendezése is megtartandó érték.

Zöldfelület A telken a szabályozási terv szerint 6 db értékes fa található. A belső udvar nagy része burkolatlan, így a zöldfelület területe 508 m², amely a telekméret 25%-a. Az értékes fák mellett a lakók kezdeményezésére és közreműködésével kisebb „házi kertek” alakultak ki az évek során. Az udvar további része földes burkolatú, más említésre méltó növényzet nincs.

Tartószerkezet Az épület tartószerkezeti szempontból, funkciójának és terhelésnek megfelelő, de az épület tartószerkezeti rendszerét, különösen a hátsó udvari szárnyban fel kell újítani, illetve egyes részeit el kell bontani. Az épület az utca egyik legrégebbi épülete, az



19
34

utcai szárnya szép arányú és az új igényeknek megfelelő kiegészítéssel egy következő tervezett életciklus számára megfeleltethető. A hátsó szárny felújítása helyett gazdaságosabb annak bontása és új építési hely kialakítása.

Az épület az utca egyik legrégebbi és legmivesebb háza, de sajnos összességében az épület állapota, építészeti részletei, beépítési helyzete, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásai és felújítási képességei csak az utca felé eső épületrészének megtartását indokolják. Az épületszerkezet hátsó udvari szárnyában gazdaságosabb a bontás, és új építési hely kialakítása. Az épület korára és állapotára tekintettel szintráépítés szerkezeti szempontból nem javasolt.



Diószegi Sámuel u. 24-26-28.

DIÓ 24 A telken egy földszintes, részben alápincézett meglévő épület áll, amely a 19. század második felében épült. Az épületen teljeskörű felújítást nem végeztek, néhány helyen a szükséges beavatkozásokat helyi javításokkal oldották meg. Az épületben 16 db lakás található, amelyek átlagos mérete 36,69 m². A meglévő épület a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 1237 m², ami a telekméret (1981 m²) 62,41 %-a. A beépített alapterület a beépítés jelen formájában nem növelhető. A telken a szabályozási terv szerint 4 db értékes fa található. A belső udvar nagy része burkolatlan, így a zöldfelület területe 491 m², amely a telekméret 24,76%-a. Az értékes fákon kívül nincs említésre méltó növényzet a telken belül.

DIÓ 26 A telken egy földszintes, részben alápincézett meglévő épület áll, amely a 19. század második felében épült. Az épületen teljeskörű felújítást nem végeztek, néhány helyen a szükséges beavatkozásokat helyi javításokkal oldották meg. Az épületben 26 darab lakás található, amelyek átlagos mérete 28,16 m². A meglévő épület a telek beépítettsége

szempontjából figyelembe veendő alapterülete 967 m², ami a telekméret (1990 m²) 48,60 %-a. A telken a szabályozási terv szerint 4 db értékes fa található. A belső udvar nagy része burkolatlan, illetve az elbontott utcai épületszárny helye is beépítetlen maradt, így a zöldfelület területe 795 m², amely a telekméret 39,96%-a. Az értékes fák mellett egy spontán erdősödött terület található, amely lehetőségeket rejt magában.

DIÓ 28 A telken egy földszintes, részben alapincézett meglévő épület áll, amely a 19. század második felében épült. Az épületen teljeskörű felújítást nem végeztek, néhány helyen a szükséges beavatkozásokat helyi javításokkal oldották meg. Az épületben 8 db lakás található, amelyek átlagos mérete 30,83 m². A meglévő épület a telek beépítettsége szempontjából figyelembe veendő alapterülete 363 m², amely a telekméret (490 m²) 74,06%-a, a beépített alapterület jelen formájában nem növelhető.

A hagyományos szerkezetekkel készült épületeken szemrevételezéses áttekintés alapján is találhatóak szerkezet elöregedésére utaló jelek. A megváltozó épületfizikai igények számára az épületek még túlzott beruházásokkal sem feleltethetők meg. Az épületek felújításra nem alkalmasak, gazdaságosabb a bontás és új építési hely kialakítása.



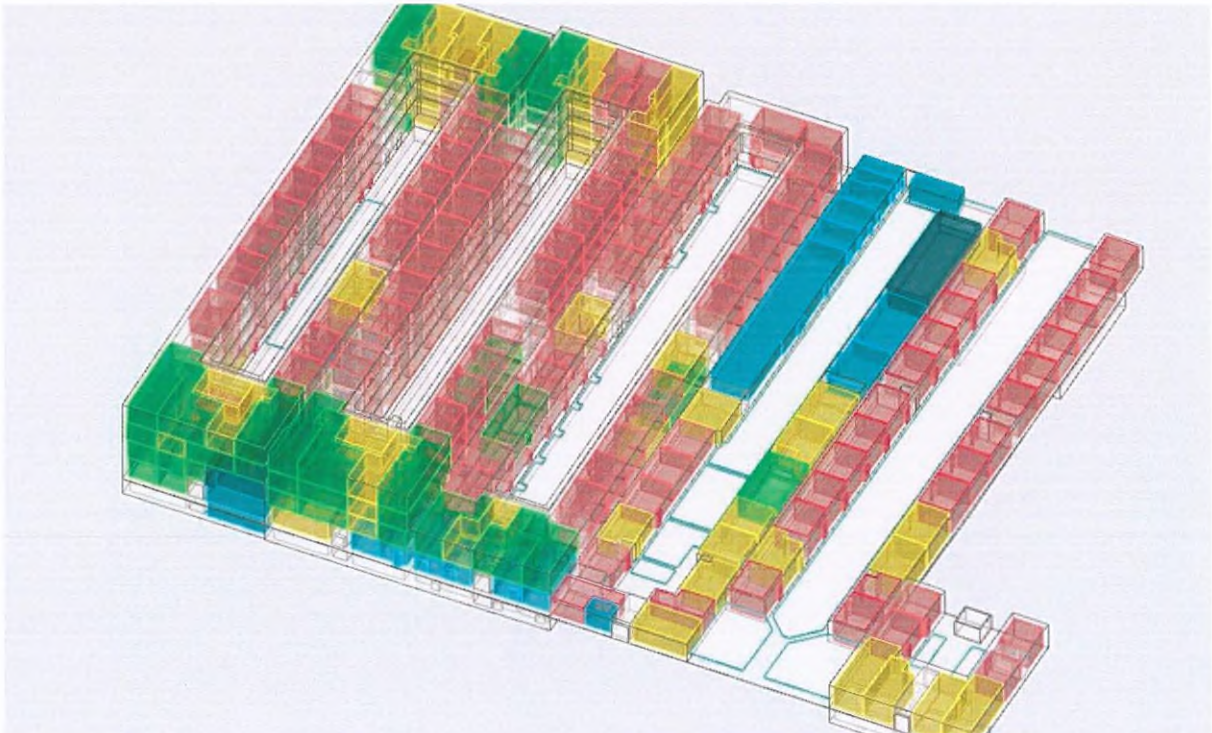
Összefoglalóan

A Diószegi Sámuel utca 18. és 28. közötti ingatlanok eltérő mértékben határozzák meg az utca beépítését és képét. A tömb felújításánál fontos feladat a beépítés karakterének és ritmusának megőrzése. A Diószegi Sámuel utca 18-22 épületek meglévő építészeti részletei, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásaik és felújítási képességeik összességében minden szempontból az épületek megtartását indokolják. A megtartást gazdaságossá és időtállóvá teszi, hogy az épületek építészeti és tartószerkezeti szempontból az új igényeknek megfelelő felújítással, tartószerkezeti megerősítésekkel és kiegészítéssel egy következő tervezett életciklus számára funkciójuknak megfeleltethetők. Ezek az épületek részleges bontással, építészeti, gépészeti és szerkezeti felújítással, a terület klíma-lábnyomának kisebb mértékű terhelésével megfeleltethetők a jövő kor igényeinek. Az épületek jelenlegi nagyon ad-hoc és egyedi, vezetékes gázra és a lakásonként eltérő mikrorendszerekre épülő hőenergia ellátásának leváltása fontos eleme a megújítási programnak, az önkormányzat Klíma Programjának megfelelően. Ezeknek az

épületeknek jelenleg 265 MWh a számított hővesztesége és összességében közel 559 t CO²/ év terhelést jelentenek a környezetükre.

A Diószegi Sámuel utca 24, 26 és 28 számú földszintes épületek bontása összességében minden vizsgált szempont alapján indokolt, bár különböző mértékben tartalmaznak megőrzésre méltó elemeket. Az épületek bontása lehetővé teszi egy új közterület - Diószegi sétány és játszótér - kiszabályozását és kialakítását. Az épületek megőrzése helyett a telkek felhasználásának optimalizálása is a bontásuk melletti döntést indokolja. A Diószegi Sámuel utca 18. és 22. között kialakult beépítési sűrűség alkalmazása lehet az utca fejlesztésének következő lépése, melyet az érvényben lévő szabályozási terv rögzít. Az új Diószegi Sámuel u. 30 - Sárkány utca saroképület is ezt a beépítési mértéket alkalmazza. A három telek - Diószegi Sámuel utca 24, 26 és 28 - legfontosabb értéke, a szabályozási tervben jelölt értékes-védett faállomány megőrzésére csak telekalakítással van mód. A kialakuló új közterület és építési telek építészeti jól kezelhető, gazdaságos telekfelhasználást tesz lehetővé.

A Diószegi 18-28. épületekben található lakások, méret szerint színezve



V. Építészeti fejlesztési javaslat a Diószegi 18-28. épületekre

Építészeti program

Egy olyan programterv megalkotása volt a cél, amely nagy hangsúlyt helyez a szerkezetileg megfelelő állapotú épületek felújítására és az Önkormányzat szociális bérlakás állományának minőségét jelentősen javítja. Javaslatunk egyik fontos eleme a környék élhetőbbé tétele új közterület és park megnyitásával, a sűrű beépítés szellősebbé tételével. A program által kitűzött építészeti célok az Önkormányzat anyagi lehetőségeivel összhangban az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

- d) Diószegi u. 24-26-28, illetve Sárkány u. 12/B házak rendkívül rossz állapotúak, megtartásuk nem indokolt, ezért Önkormányzat által lebontásra, telkek értékesítésre kerülnek.
- e) Diószegi u. 22 ház piaci alapú értékesítése bizonyos kikötések mellett: Diószegi u. 22. hátsó része a rossz állapota miatt lebontásra kerül és új épület épül meg a helyén, az utcáfronti, értékesebb és jobb állapotú része a háznak megtartásra és felújításra kerül.
- f) Diószegi u. 18-20. házak önkormányzati tulajdonban részlegesen bontásra és összevont épületként felújításra kerülnek. A felújítást követően a lakások egy része értékesítésre kerül, a ház pedig társasházzá alakul.

A beruházás megvalósítása az alábbiak szerint változtatja meg a telkek méretét és beépítettségét:

Alapstruktúra	DIO18-20		DIO22 (BEFEKTETŐI)		DIO24 (KÖZTERÜLET)		DIO24-28 (BEFEKTETŐI)	
	Eredeti	Új	Eredeti	Új	Eredeti	Új	Eredeti	Új
Telek (m2)	3 945	3 945	2 017	1 564	1 981	1 598	2 480	3 317
Beépített terület, bruttó (m2)	2 509	2 283	1 216	1 080				1 475
Beépítettség mértéke, előírás (%)	50%	50%	50%	75%	50%	50%	50%	
Beépítettség mértéke (%)	63,6%	57,9%	60,3%	69,1%		0		
Összes bruttó szintterület (talajszint felett) (m2)	10 939	10 096	2 593	4 030		0		
Összes nettó szintterület (talajszint felett) (m2)	8 766	7 846	2 055	3 425		0		
Összes nettó hasznos szint-terület (talajszint felett) (m2)	7 066	6 211	1 729	2 658		0		

A Diószegi Sámuel utca 18. és 20. ingatlanok összevonása teszi lehetővé az épület 21. sz-i minőség és az önkormányzati elvárásoknak megfelelő megújítását építészeti-szerkezeti-energetikai szempontból. A javasolt megoldás célul tűzte ki a diverz - megújuló és hagyományos - energiamix kialakítását az energiaellátásánál szóba jöhető megújuló, alternatív energiák és természetes alapú megoldások bevonásával. A két épület összeszövése során új közlekedő rendszerek, új lakás kiosztás, új tetőszerkezet készül és mindez a megnövelt alapterületű, zölddel gazdagon fedett udvart keretezi. Az új épületben 118 db 75%-ban 30 m2-esnél nagyobb összkomfortos önkormányzati lakás alakul ki (melyek egy része értékesítésre kerülne).

A Diószegi Sámuel utca 22. telek mérete hosszirányban csökkentésre kerül, és a rajta lévő felépítmény hátsó 40 m-es bontása után alakul ki. A hátsó épületszárnyon javaslatunk alapján összesen 2.327 m²-en 35 db lakást lehet felépíteni FSZ+6 emelet magasságban, a telek maradék része, pedig hozzákapcsolódik az újonnan létesítésre kerülő közterülethez. A közterületnek átadott telekrész lehetővé teszi az új telekrész közterületté és játszótérre alakítását. A megőrzésre kerülő eredeti épületszárny megóvása és a játszótérre tájolt új épületszárny kialakítása adja az új beépítési konfigurációt. Az épületben közel 40 db több mint 80%-ban 30m²-nél nagyobb összkomfortos lakás alakul ki.

A Diószegi Sámuel utca 24-28 telkek rendezésével egy új gyalogos utca - Diószegi sétány - alakul ki, amelynek telek bővülte „játszótér, zöldfelület” funkciónak ad helyt az Önkormányzati társadalom építő szándékoknak megfelelően és egy 3317 m²-es befektetőknek értékesíthető telek. A telken 50%-os felszín feletti beépítés és 3,5-ös szintterületi mutató mellett számításaink szerint 146 db lakást tudna a befektető felépíteni. Az értékesítendő terület kapcsán fontos kiemelni, hogy a mélygarázs építést műszaki okok miatt (agresszív talajvíz és magas talajvízszint miatt) maximum egy szintben korlátozni kell, illetve az értékes faállomány megőrzése érdekében a mélygarázs felszín alatti kiterjedését szintén mérsékelni kell.



Diószegi Sámuel u. 18. és 20. fejlesztési programja

Építészet Javaslatunk szerint a feladat a két épület összeszövése egy épületté. A tervezett beépítés (keret) védi az udvart az ÉNY-i szélről, ugyanakkor kellő méretű ahhoz, hogy a belső légmozgás a hősziget effektust akadályozza. A közlekedő rendszerek összefűzése során: (a) a 6 meglévő lépcsőházból 3 db (DIO18 A lépcsőház, DIO20 B és C lépcsőház) megfelelő geometriájú kerül megőrzésre; (b) az utcai kéttraktusos épületszárny mögött minden szinten összekötésre kerülnek a vízszintes közlekedőrendszerek; (c) 2 lift kerül kialakításra a függőleges közlekedés akadálymentességéért; (d) a függőfolyosók 30 cm-el kiszélesítésre kerülnek. A lakóház természetes klimatikus viszonyainak javítása (átszellőzés, benapozás, hősziget effektus kialakulásának mérséklése) érdekében: (a) az épületek egymás mellé illeszkedő két egytraktusos szárnyának középső része a terven jelölt helyen lebontásra kerül, így a két udvar légtere összenyílik; (b) a középső és DNY-i épületszárny magastető fedélszéke he-

lyett zöldtető kerül kialakításra; (c) a felhagyott lépcsőházak helyén a pincébe vezető és a tetősík fölé kivezetett légakna kerül kialakításra; (d) további 4 légakna kerül kialakításra - az előzővel azonos kialakítással - a kéttraktusos és egytraktusos épületszárny 4 csuklópontjában; (e) esőkert kialakítása; (f) 3 szintes zöldfelület létrehozása.

Az épületek CO₂ kibocsátásának és a klíma-lábnyomának csökkentése az "energia-mix" fejezetben leírtak szerint történik. Az épület energiavesztés-csökkentését épületszerkezeti beavatkozásokkal kell támogatni: (a) többlet hőszigetelés a függőleges falakra, a pince födémre, a padlás födémre (a kiviteli tervben helyileg specifikált tervezéssel); (b) a kiviteli tervben meghatározott, a tervezett követelményeknek megfelelő és megfelelően beépített nyílászáró csere az egész épületen; (c) a lakások természetes szellőzésének megerősítése a pince légterének összekapcsolásával.

Az épület új alaprajzi struktúráját a megőrzött, felújított vertikális közlekedők szervezik, a szintenként körbefutó átjárókkal és kiszélesített függőfolyosókkal. Ahol lehetséges, ott az épület eredeti alaprajzi rendszerére építve alakítjuk ki a szintek alaprajzi elrendezését. A pincébe kizárólag gépészeti funkciók kerülnek. A földszinten az utcai szárnyba lehetőség szerint az utca felé megnyitott kereskedelmi (kiadható) helyiségek kerülnek. A ÉK-i hátsó kiskertekhez kapcsolódó kéttraktusos épületrészbe akadálymentes lakásokat terveztünk. Az udvart ÉNY-ről határoló szárnyba a földszintre lakásokat terveztünk, de megbízási döntés esetén ezek elhagyhatók. A földszint további helyiségei közösségi funkciójúak, illetve az épületben lakók tárolói kerülnek ide. Az emeleteken a különféle geometriai adottságú épületrészekbe az eredeti szerkezeti rendszerhez illeszkedően lakások lesznek. A tervezett lakás-mix-et lásd a fejezetben.

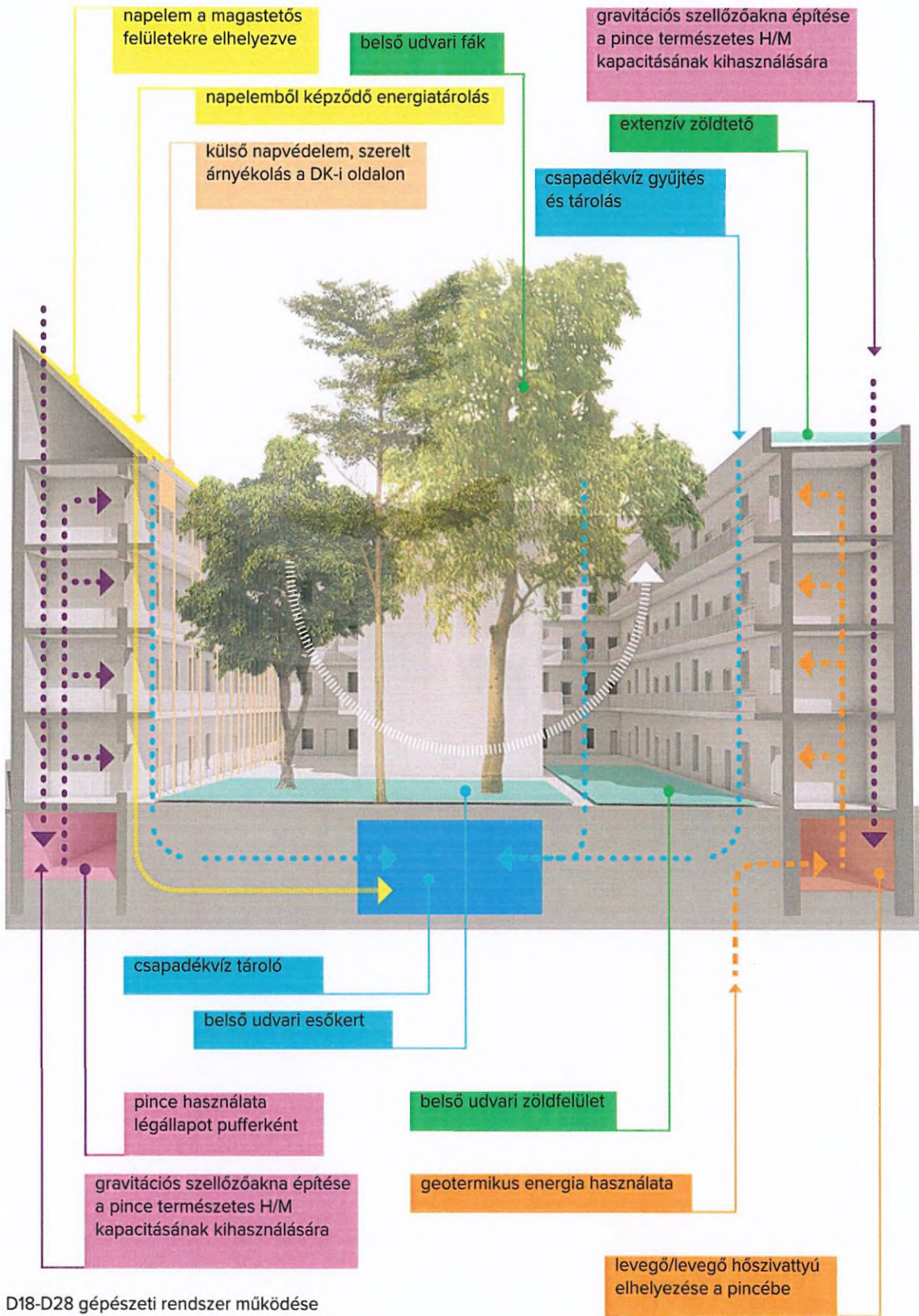
Zöldfelület A két telek összevonásával és a kisebb bontásokkal jelentősen tudjuk növelni a ház aktív zöld területeit. A telekmérethez viszonyított zöldfelületet 9,46%-ról közel két és félszeresére, 23%-ra növeljük. Az előzőekben leírtak szerint 3 szintes zöldfelület és esőkert kialakítására lesz mód, a kiviteli terv tájépítész munkarésze szerint.

Energia-mix A két épület jelenleg nem rendelkezik egységes, központi, lakásonként szabályozható-mérhető fűtési/ hűtési/szellőzési rendszerrel. Az épületek jelenlegi energiaszükségletét, elsősorban fűtés/hűtés/szellőzés tekintetében vezetékes gáz és elektromos áram biztosítja és nincs megújuló energiaforrása. A javasolt megoldás célul tűzte ki a diverz - megújuló és hagyományos - energiamix kialakítását az energiaellátásánál szoba jöhető megújuló, alternatív energiák és természetes alapú megoldások bevonásával. A hőellátó-hűtési rendszer hőtermelői oldala olyan egységes rendszer, amely az akár párhuzamosan működő termelő egységeket egy „hőközpontba” integrálja és szabályozó mechanizmuson keresztül biztosítja a felhasználói oldal igényeit. Megújuló energiatermelő egységként tekintünk elsősorban (a) napelemek telepítésére; (b) Levegő-levegő hőszivattyúk alkalmazására, (c) talajszondás rendszer kiépítésére, de szoba jöhető részletes vizsgálat esetén a szennyvíz közcsatorna hőhasznosítása is. Korszerű fűtési mód a fővárosi távhőellátás becsatornázása is, de csak nagyobb, több felhasználót érintő, akár fővárosi fejlesztés esetén. A javasolt rendszernek a megújuló energiaforrások mellett, üzembiztonsági szempontból ki kell egészülnie olyan - minden bizonnyal elektromos energiával működtetett - szélsőséges környezeti körülmények esetén használható rendszerrel, mely szintén a hőközponton keresztül kapcsolódik a rendszerhez. Ezen rendszerem legyen képes befogadni, kiegyenlíteni, szabályozni a napelemes rendszer által termelt villamos energia felhasználását is (pl.: hőszivattyús rendszer működéséhez szükséges villamosenergia felhasználással).

Az épületekben központi, de helyileg (lakásonként) szabályozható fűtési/hűtési rendszer készül. A megoldás az épületszerkezetek (falak, tetők, nyílászárók) hőátbocsátási képességének a követelményekben meghatározott szintre felhozása mellett számol természetes megoldásokkal (hővédelem, természetes- és vegyes szellőzési rendszerek alkalmazása) is. A lakások komfortszintjének biztosítását a hőtermelői oldal lehetőségeihez illesztve kell kialakítani és a kiviteli tervezés során majd pontosítani (radiátor, padlókonvektor, felületfűtés-hűtés, fan-coil, légfűtés-hűtés, elektromos fűtés stb.). Kiemelten kell foglalkozni a lakások szellőzési rendszereinek meghatározásával. Az épületek vízellátási-, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési rendszer lehetséges kapcsolatait kell megteremteni, a vízfelhasználás csökkentése érdekében: (a) víztakarékos berendezések alkalmazása; (b) csapadékvíz felhasználás, hasznosítás (udvar locsolás); (c) esőkertek kialakítása.

Beépítés és lakás-mix A kialakított telken két épületből integrált - pince, földszint + 3 emeletes - lakóépület alakul ki, a 19. és 20. sz. fordulójáról származó épületszerkezetek meghatározó elemeinek felújításával és kiegészítésével. Az épületben 118 db 100%-ban összkomfortos lakás készül, 26% / 19% / 37% / 18% (< 30 m² / 30-45m² / 45-60m² / > 60 m² alapterületű lakások db számának aránya az összes lakáshoz viszonyítva) megoszlásban. A 3945 m² -es telek tervezett beépítettsége 2283 m², az eredeti beépítést 57,87 %-ra csökkentve. A meglévő két épületben (Diószegi Sámuel utca 18, Diószegi Sámuel utca 20) összesen 215 lakás van, megoszlásuk 67% / 17% / 15% / 0% (< 30 m² / 30-45m² / 45-60m² / > 60 m² alapterületű lakások db számának aránya az összes lakáshoz viszonyítva). Az Önkormányzati szándék a lakás sűrűség 50%-os csökkentése és a lakás megoszlás 26%-19%-37%-18% (< 30 m² / 30-45m² / 45-60m² / >60 m² alapterületű lakások db számának aránya az összes lakáshoz viszonyítva) javítása.





D18-D28 gépészeti rendszer működése

Diószegi Sámuel u. 22. fejlesztési programja

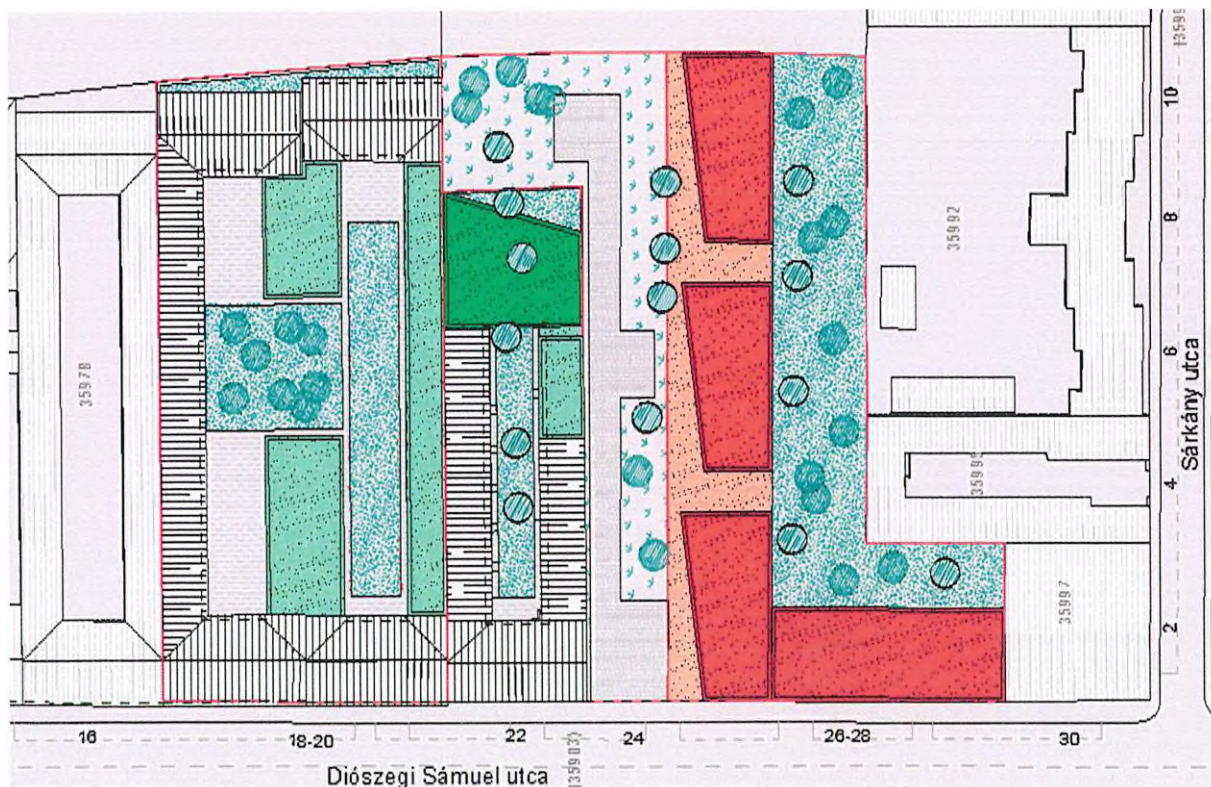
A Diószegi utca 22. esetében finanszírozási okokból az értékesítés lenne célravezető, azonban javasoljuk, hogy az épület, mint projekt kerüljön eladásra, ahol a fejlesztő számára az Önkormányzat előírja az épület első szárnyának a megtartását és felújítását.

Építészet A megújítás egyik célja az utca egyik legrégebbi - 19 sz. közepi - épületének építészeti értékeinek megőrzése. Az eredeti szerkezetek részletes ismertetése a meglévő állapot műszaki leírásában megtörtént. Ebben a fejezetben a változásokra térünk ki. A javaslatnál a „megőrizve korszerűsítő” beavatkozási attitűdöt választottuk. Amíg a megőrzött eredeti épületszárnynál a megőrzés dominál, addig a kiegészítő épületszárny esetében az új lakásigényeket kielégítő, a hiányzó tűzvédelmi lépcsőt/liftet tartalmazó új építés és a két épület összeszövése egy épületté lesz a beruházó feladata.

A Diószegi u. 24. telken kialakítandó közterületnek köszönhetően az utcai szárny új beépítési szituációba kerül, új „utca” nyílik mellette. Így a gyalogos „sétány” mentén új homlokzat, illetve főbejárat alakítható ki; a volt tűzfal „homlokzatosításra” kerülhet, így a földszinti funkciókat (kereskedelem, szolgáltatás) lehet kialakítani az utca felé.

Zöldfelület A telekalakítás összességében növeli a tömb zöldfelület-arányát. A telekméret-hoz viszonyított zöldfelület nem változik, kis mértékben csökken 22%-ra. Az telken megőrzésre kerülnek a védett fák és a zöldfelület fejlesztésre kerül a kiviteli terv tájépítész munkarésze szerint.

Energia-mix Az épület jelenleg nem rendelkezik egységes, központi, lakásonként szabályozható-mérhető fűtési/hűtési/ szellőzési rendszerrel. Az épület jelenlegi energiaszükségletét elsősorban fűtés/hűtés/szellőzés tekintetében vezetékes gáz és elektromos áram biztosítja és nincs megújuló energiaforrása. A kivitelező feladat lesz az épület korszerű kialakítása, és a megfelelő technológiák megválasztása.





Lakásprogram

Társadalmi cél, hogy az átalakítással vagy bontással érintett lakásokból a bérlők, és az együttműködő jogcímnélküli lakók a kerületben, lehetőleg a saját lakóhelyük közelében – azonos, vagy magasabb színvonalú lakásban kerüljenek elhelyezésre. Az épületek felújításával, lakások összenyitásával, új lakások építésével elő kell segíteni az önkormányzati lakásvagyon korszerűsítését, és nagyobb alapterületű, és szobaszámú lakások arányának csökkentését.

A felújított önkormányzati épületekben cél, a különböző jövedelmű, korosztályú és létszámú családok lakhatásának a biztosítása. Ezt segíti elő a társasházzá alakítás, a lakások bizonyos hányadának értékesítése. A Diószegi u. 18-20. épületekben javasolt új típusú házgondnoki rendszer kialakítása a ház tisztántartása, a házirend betartása, illetve a konfliktusos helyzetek kezelése érdekében.

A 6 épületben található 321 lakás 52%-a, **összesen 168 lakás lakott.**

Lehetséges megoldások a lakók elhelyezésére: (a) meglévő önkormányzati lakások komplett felújítása, állandó elhelyezéssel, (b) piacról lakások vásárlása, (c) új lakások építése, (d) piacról lakások bérlése.

Program ütemterve

A program ütemezésekor az alábbiakat vettük figyelembe:

- i. A 6 házból összesen 168 lakott lakást kell kiköltöztetni 3 ütemben:
 1. ütem: Diószegi u. 18-20.; 2. ütem: Diószegi u. 24-26-28.; 3. ütem: Diószegi u. 22.
- ii. Az önkormányzat 105 darab felújítandó, zömében 1 szobás önkormányzati lakást biztosít a kiköltöztetéshez

- iii. A három ütem párhuzamosan fut egymás mellett, a tervezési feladatok, a telekértékesítés előkészítése, illetve a lakók kiköltöztetése és a cserelakások felújítása együtt zajlik.
- iv. A Diószegi u. 18-20 épületek felújítását úgy kell tervezni, hogy szakaszolható legyen a felújítás a lakók átmeneti/végleges elhelyezését segítve.
- v. A Diószegi u. 18-20 épületek felújítását az első ütemben el kell kezdeni annak érdekében, hogy a megpályázni kívánt EUI_IA pályázati ciklusnak meg tudjuk feleltetni a beruházást.
- vi. Lakások piaci vásárlását, illetve megváltást csak a nagyobb lakások esetében tarjuk reálisnak.
- vii. Piaci lakásbérlettel csak a legvégső esetben számolunk, a lakók elhelyezését elsődlegesen az önkormányzati lakásállományból, illetve esetlegesen piaci vásárlásból kívánjuk megoldani
- viii. Feltétlenül javasolt a Diószegi utca 24-26-28. házak lakóinak (17 bérlő) elhelyezését az első ütemben elindítani, és az összevont telkeket (közterület lejegyzését követően) értékesíteni, mivel itt lehet a leggyorsabban látványos eredményeket elérni és a telkek értékesítéséből tőkére szert tenni a Diószegi utca 18-20. felújításának megvalósításához.

A program az alábbiak szerint rendezi a családok elhelyezését:

I. Ütem: Diószegi utca 18-20. – 2024. január és 2025. augusztus között

Lakók tervezett elhelyezése:

Lakott lakások száma	112 db (55 db a Diószegi 20-ban és 57 db a Diószegi 18-ban)
Diószegi 20-ból felújított önkormányzati lakásba költözik	55 db 1 szobás
Diószegi 18-ból a felújított Diószegi 20-ba költözik	39 db 1 szobás, illetve 18 db 1,5-3 szobás (összesen 57 db)

II. Ütem: Diószegi utca 24-26-28. – 2024. március és 2025. augusztus között

Lakók tervezett elhelyezése:

Lakott lakások száma	17 db
Felújított önkormányzati lakásba költözik	16 db 1 szobás
Piaci lakásvásárlás, vagy pénzbeli megváltás	1 db 2,5 szobás

III. Ütem: Diószegi utca 22. – 2024. november és 2026. augusztus között

Lakók tervezett elhelyezése:

Lakott lakások száma	39 db
Felújított önkormányzati lakásba költözik	34 db 1 szobás
Piaci lakásvásárlás, vagy pénzbeli megváltás	5 db 2-3,5 szobás

Összességében tehát a 168 család az alábbi módon kerülne elhelyezésre:

Ütem	Épület	Felújított önkormányzati lakás	Piacról vásárolt lakás	Felújított Diószegi u. 18-20.
1. ütem	Diószegi 24-26-28.	16	1	-
2. ütem	Diószegi 22.	34	5	-
3. ütem	Diószegi 18-20.	55	-	57

A költöztetések eredményeként a Diószegi utca 18-20-ban a felújítások lezárultával 61 darab, üres lakás fog az Önkormányzat rendelkezésére állni. Ebből a 31 darab lakásból számításaink szerint 30 db-ot kell értékesíteni pénzügyi okokból, azonban amennyiben a program pénzügyi terve pozitívabban alakul a várakozásainknál, úgy az eladott lakások mennyisége csökkenthető lesz.

Közterületi program

A terület rendezése egyedülálló lehetősége kínál egy új közterület megnyitására is. Mivel Józsefvárosban az 1 lakosra jutó zöldfelületek nagysága 2,6 m², ami jelentősen elmarad a budapesti 6 m²/fős átlagtól és még jobban elmarad a WHO 9 m²/fős ajánlásától, ezért elengedhetetlen új zöldfelületek létrehozása. A terv tartalmazza egy új közterület megnyitását is a Diószegi u. 24. telken és egy játszótér kialakítását a Diószegi u. 22. lebontott szárnya helyén. A közterület kialakításához a Diószegi utca 24. telek megosztásra kerül, az egyik része egybevonásra kerül a Diószegi utca 26. és 28. telkekkel, míg a másik felén egy új sétálóutca nyílik meg. Az új közterület - Diószegi Sétány - egy, összesen 1.600 m² területű sétálóutca, amely egy parkban, illetve egy játszótérben végződik. A közterület kivitelezése az ingatlanfejlesztő feladata lenne az önkormányzattal egyeztetett program szerint.

Ingatlanfejlesztési program

A Diószegi utca 24-28. telkek összevonásával létrejött telket javasolt egy ingatlanfejlesztőnek értékesíteni és a telkekből befolyó pénzt az önkormányzati program megvalósítására fordítani. A Diószegi utca 24-26-28. egyesített telekrész összesen 3.317 m²-et fog kitenni, ennek az értékesítése a három szobán forgó ház kiürítését követően meg tud történni. Az így létrejövő telek értékesítését a program megvalósításának az elején érdemes megtenni és a pénzt visszaforgatni a megmaradó épületek felújításába.

A telek értékét növeli, hogy az újonnan megnyitásra kerülő közterület miatt jobban ki lehet használni a rendelkezésre álló telekterületet. A telek beépítéskor 3,5-ös felszín feletti szintterületi mutatót és 50%-os beépítési lehetőséget vettünk figyelembe. A maximális szintterület kihasználása érdekében a 21 méter magas párkánymagasság mellett lépcsőzetesen 6, 7 és 8 szint kialakítása lehetséges a Diószegi utcai utcafronttól indulva a telek hátsó része felé haladva.

A parkolósíntek meghatározásakor fontos kiemelni, hogy mínusz 3 szint körül agresszív (szulfátos) talajvíz van, ami legalább duplázza a mélygarázs létesítésének költségeit, továbbá az összes környező házat, köztük a DIO18-20-at is tönkre teszi, a felnyomott talajvíz miatt, ami kizárólag plusz szigetelés beépítésével kerülhető el. Ebből adódóan feltétlenül javasolt, hogy a parkolási célú szintterületi mutató 25%-ra korlátozódjon és maximum 1 mélygarázs szinttel.



VI. A Diószegi 18-28. épületek fejlesztésének megvalósítási keretei

A megvalósítás ütemezése

Egyszerűsített ütemterv	Becsült időtartam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EUI_IA pályázat									
Pályázat írása, beadása	3 hónap	■							
Pályázat elbírálása, eredményhirdetés	8 hónap	■	■						
Projektindítási szakasz	6 hónap		■						
Végrehajtási szakasz	36 hónap		■	■	■	■			
Végrehajtási szakasz - zárás, tudástranszfer	6 hónap						■		
Projekt adminisztratív zárása	3 hónap						■		
Diószegi utca 18-20									
112 lakás									
Lakók költöztetése	22 hónap		■	■					
Tervezés (közbeszerzéssel)	18 hónap	■	■	■					
Kivitelezés (közbeszerzéssel)	33 hónap			■	■	■			
Diószegi utca 22									
39 lakás									
Lakók költöztetése	22 hónap		■	■	■				
Ingatlan értékesítése	12 hónap				■				
Piaci alapú ingatlanfejlesztés megvalósítása	36 hónap					■	■	■	
Diószegi utca 24-26-28									
17 lakás									
Lakók költöztetése	20 hónap		■	■					
Épület bontása	3 hónap			■	■				
Új közterület kiszabályozása, lejegyzése	8 hónap			■					
Telek értékesítése	10 hónap				■				
Piaci alapú ingatlanfejlesztés megvalósítása	36 hónap					■	■	■	
Közterület/park megépítése	12 hónap							■	■

A program megvalósításakor 2023. októberi kezdéssel és 2030. júniusi befejezéssel számoltunk. A program ütemezése az alábbiak szerint valósítható meg:

Az ütemterv meghatározásakor abból indult ki, hogy a JGK szűkös kapacitásai, illetve a költségek több évre való széthúzása miatt a házak kiürítése ne egyszerre, hanem egymás után történjen meg.

A lakók költöztetése az alábbi ütemek szerint történik meg:

- Lakókkal való megállapodás a cserelakásokban
- Önkormányzati lakások felújításának tervezése az Önkormányzat jelenleg is élő szerződése alapján
- Önkormányzati lakások felújítása
- Lakók átköltöztetése felújított önkormányzati lakásokba

A Diószegi utca 24-26-28 ütemezésénél fontos mérföldkő a telekegyesítés és a közterület kiszabályozása. Mivel a telekalakítást csak felépítmény nélkül lehet megtenni, ezért előbb ki kell költöztetni a jelenlegi lakókat, le kell bontani a házakat és meg kell tenni a telekalakítást. A telek ezt követően válik értékesíthetővé és kezdődhet meg az ingatlanfejlesztés.

A Diószegi utca 18-20 felújítása a kiürítendő lakások nagy száma miatt két részletben fog történni. Először Diószegi utca 20. épület kiürítése és felújítása történne meg 13 hónap alatt, majd a Diószegi utca 18-ból a lakók átköltöznének a Diószegi utca 20-ban felújított lakásokba, majd újabb 13 hónap alatt felújításra kerülne a Diószegi utca 18. is.

A program pénzügyi terve – költségek

A program költségvetése az alábbi főbb elemekből áll:

- lakásprogram megvalósításának költségei (költöztetés)
- beruházások megvalósításának költségei
- továbbá általános tervezési, előkészítési, lebonyolítási költségek

Projekt becsült költsége (HUF)	Diószegi 24-26-28.	Diószegi 22.	Diószegi 18-20.	Összesen
Költségek összesen	567 051 553	966 113 901	7 983 861 801	9 517 027 255
Lakásprogram	351 224 535	966 113 901	1 058 902 968	2 376 241 404
Ingtatlan bontás, felújítás	215 827 018	0	6 519 330 112	6 735 157 130
Tervezés, műszaki ellenőrzés, műszaki menedzsment	0	0	405 628 721	405 628 721

A lakásprogram költségei a korábban leírtak szerint az önkormányzati lakások felújítását, illetve piaci lakások bérlését, illetve vásárlását tartalmazza.

Az ingatlan beruházás a Diószegi utca 24-26-28. esetében a bontási költségeket jelenti, a míg a Diószegi utca 18-20. esetében a bontás, felújítás költségeit teszik ki. A közterület kialakításának költségei az ingatlanfejlesztőt fogják terhelni.

Program pénzügyi terve – bevételek

Bevételi oldalon az alábbi ingatlanok értékesítésével számolunk:

- Diószegi u. 24-26-28. összevont üres telkek értékesítése,
- Diószegi u. 22. szám alatti önkormányzati bérház értékesítése,
- Sárkány utca 12/B. önkormányzati bérház értékesítése,
- Diószegi utca 18-20. felújított épületből bérlakások értékesítése.

Ezeket a bevételeket egészíti ki az EUI-IA pályázat felújítás kivitelezésére fordítható támogatási összege.

Becsült bevételek	Összeg (Ft)
Diószegi u. 24-26-28. üres telkek értékesítés	2 104 742 000
Diószegi u. 22. szám alatti épület értékesítése	
Sárkány u. 12/b. önkormányzati bérház értékesítése	272 000 000
Diószegi 18-20. önkormányzati lakásértékesítés	2 266 050 600
<i>Diószegi 18-20. felújítására EUI-IA pályázati forrás</i>	<i>1 203 300 000</i>
Összesen	5 846 092 600

Mindemelett a pótlólagos 3,670 milliárd Ft-os finanszírozási igényt az Önkormányzat telek- és ingatlanértékesítésekből származó bevételekből tudja finanszírozni, melyet érdemes a vagyongazdálkodási tervbe beépíteni.

A megvalósítás lépései:

- 2023-ban az Önkormányzat dönt a Dió projekt koncepciójáról, illetve elkezd a Diószegi utca 18-20. beruházás tervezési programjának a közbeszerzésének előkészítését.
 - 2023 októberben benyújtásra kerül az európai unió EUI pályázata a Diószegi 18-20. házak fejlesztési javaslatával, és még ebben az évben elkészül az épületek kerületi és országos tervtanács által jóváhagyott koncepcióterve. 2024-ben megtörténik az engedélyezési és kiviteli tervek közbeszerzése és a tervek elkészítése annak érdekében, hogy 2025-ben az uniós pályázat megvalósítási fázisával együtt az épületek kivitelezése elkezdődhessen.
 - 2024-ben a Sárkány utca 12/B telek értékesítéséből várhatóan befolyó 272 millió Ft bevételből (jelenleg ez a minimális vételár) el lehet indítani a Diószegi utca 18-20. (55 lakás) és a Diószegi utca 24-26-28. (17 lakás) házak lakóinak kiköltöztetését felújított önkormányzati cserelakásokba. Az épületeket 2025. augusztusig kell kiüríteni az ütemterv szerint.
 - 2025 februári időzítéssel elkészülnek a Diószegi utca 18-20. kiviteli tervei és megkezdődik a kivitelezés közbeszerzése, ami 2025. szeptemberében zárul.
 - Sikeres európai uniós pályázás esetén 2024 december és 2025 február között befolyik az első 50%-os támogatási részlet. Az uniós pályázatból 2025-2027 között mintegy 1,2 milliárd Ft értékben finanszírozható a Diószegi utca 18-20. felújítása. A program végrehajtási szakasza 2024 december és 2027 december között 36 hónapon keresztül tart, ez idő alatt kellene a Diószegi utca 18-20. beruházást megvalósítani.
 - 2025-ben kezdődik a Diószegi utca 24-26-28. házak bontása, mely hozzávetőlegesen 200 millió Ft-ba kerül. Ebben az évben elfogadásra kerül a Diószegi 24-28-ra vonatkozó szabályozási terv módosítása, és a telekegyesítés. Majd ki lehet írni az ingatlanok értékesítési pályázatát, melyből kb. 1,05 milliárd Ft bevétellel lehet számolni a 2026-os évben.
 - 2026-ban meg kell kezdeni a Diószegi utca 22-ből a 39 háztartás kiköltöztetését és a cserelakások felújítását (kb. 966 millió Ft). Az ingatlan értékesítésével újabb 1,05 milliárd Ft bevétel várható, ami felhasználható a Diószegi utca 18-20. beruházás finanszírozására.
- Végeredményben az Önkormányzatnak 88 db, egy újépítésű lakás színvonalának megfelelő, átlagosan 44 m²-es lakása jönne létre az összevont Diószegi utca 18-20. társasházban, és további 111 db felújított lakása lenne a kerületben önkormányzati bérlőházakban és társasházakban.

Emellett 5 db mai kor követelményeinek megfelelő üzlethelyiség és további közösségi funkciót betöltő helyiség is az Önkormányzat tulajdonát képezné.

A Program eredményei

A program pénzügyi egyenlege negatív eredményt hoz, kivonva egymásból a bevételeket és a kiadásokat, **-3,670 milliárd Ft-ot** eredményez a 7 éves fejlesztési időszak végén.

A javasolt program megvalósulása esetén összesen 312 db felújított vagy újépítésű lakás jön létre a Diószegi utca 18-28. háztömbben, amelyből a számításaink szerint 88 db lesz önkormányzati, 224 db (becsült érték) pedig magántulajdonban tulajdonban. Ezen felül a program részeként a lakók kiköltöztetése nyomán mintegy 105 önkormányzati lakás kerülne felújításra és 6 db, legalább kétszobás lakást vásárolna az Önkormányzat.

Beruházás utáni lakásállomány	Diószegi u. 24-26-28.	Diószegi u. 22.	Diószegi u. 18-20.	Összesen tömbön belül	Tömbön kívüli csere-lakások
Létrejövő teljes lakásállomány	146	48	118	312	111
ebből önkormányzati	0	0	88	88	111
ebből piaci (becsült)	146	48	30	224	0

A program eredményeként továbbá létrejön egy 1.600 m² összterületű sétálóutca parkkal, játszótérrel, háromszorosára nő a Diószegi u. 18-28. épületeiben a zöldfelület nagysága, létrejönnek közösségi helyiségek, kerékpártárolók, nő a környék közbiztonsága és a lehető legalacsonyabb károsanyag kibocsátás mellett teljeskörűen megújulnak az utca szőben forgó házai megtartva építészeti értéküket és az egységes utcaképet.

PART H – MAIN URBAN AUTHORITY CONFIRMATION SHEET¹

By signing the Application Form the Main Urban Authority hereby confirms that:

1. The information provided in the Application Form is accurate and true to the best knowledge of the Main Urban Authority.
2. The Urban Authorities involved in this project proposal are not involved in other proposals submitted to the European Urban Initiative – Innovative Actions as part of this current Call for Proposals.
3. The Main Urban Authority and Project Partners listed in the Application Form:
 - a. are committed to participate in the action,
 - b. have stable and sufficient sources of funding to maintain the activities throughout the action and to provide any counterpart funding necessary,
 - c. have or will have the necessary resources needed to implement the action.
4. The Main Urban Authority and the Project Partners commit to comply with the eligibility criteria and all other conditions set out in the Call for Proposals conditions for the entire duration of the project.
5. The Main Urban Authority and the Project Partners will act according to the provisions of the relevant national and EU legislation and policies (especially regarding structural funds, public procurement, state aid, environment and equal opportunities) as well as the specific provisions of the European Urban Initiative.
6. The Main Urban Authority and the Project Partners are NOT subject to an administrative sanction (i.e. exclusion or financial penalty decision).²

H. RÉSZ – Az ÖNKORMÁNYZAT VISSZAIGAZOLÓ LAPJA¹

A pályázati űrlap aláírásával az Önkormányzat megerősíti, hogy:

1. A pályázati űrlapon megadott információk az Önkormányzat legjobb tudomása szerint pontosak és igazak.
2. Az ebben a projektjavaslatban érintett Önkormányzatok nem vesznek részt más, az European Urban Initiative – Innovative Actions jelenlegi pályázati felhívás részeként benyújtott más pályázatokban.
3. A pályázati űrlapon felsorolt Önkormányzat és a projektpartnerek:
 - a. elkötelezték magukat az kezdeményezésben való részvétel mellett,
 - b. stabil és elegendő finanszírozási forrással rendelkeznek a tevékenységek fenntartásához a projekt teljes időtartama alatt, valamint a szükséges önerő biztosításához,
 - c. rendelkeznek vagy rendelkezni fognak a projekt végrehajtásához szükséges erőforrásokkal.
4. Az Önkormányzat és a projektpartnerek vállalják, hogy a projekt teljes időtartama alatt megfelelnek a támogathatósági kritériumoknak és a pályázati felhívás feltételeiben meghatározott valamennyi egyéb feltételnek.
5. Az Önkormányzat és a projektpartnerek a vonatkozó nemzeti és uniós jogszabályok és politikák (különösen a strukturális alapok, a közbeszerzés, az állami támogatások, a környezetvédelem és az esélyegyenlőség tekintetében), valamint az európai városfejlesztési kezdeményezés egyedi rendelkezései szerint járnak el.
6. Az Önkormányzat és a Projektpartnerek NEM tartoznak közigazgatási szankció (azaz kizárási vagy pénzbüntetési határozat) hatálya alá².

¹ In Part H, all applicants must upload a signed Confirmation sheet (electronic signature accepted). Please note, the Confirmation sheet template can be downloaded at any time from the EEP and must be uploaded before the closure of the Call for Proposals (in a scanned or .pdf version). / A H. részben minden pályázónak fel kell töltenie egy aláírt visszaigazoló lapot (elektronikus aláírás elfogadva). Felhívjuk figyelmét, hogy a Megerősítő lap sablonja bármikor letölthető az EEP-ből, és azt a pályázati felhívás lezárása előtt kell feltölteni (szkennelt vagy .pdf formátumban).

² See Article 136 EU Financial Regulation. / Lásd az EU költségvetési rendelet 136. cikkét.



7. The Main Urban Authority and the Project Partners (or persons with unlimited liability for debts) are NOT in one of the following exclusion situations³:
- bankrupt, being wound up, having the affairs administered by the courts, entered into an arrangement with creditors, suspended business activities or subject to any other similar proceedings or procedures
 - in breach of social security or tax obligations.
8. The Main Urban Authority and the Project Partners (or persons having powers of representation, decision-making or control, beneficial owners or persons who are essential for the award/implementation of the action) are NOT in one of the following exclusion situations⁴:
- guilty of grave professional misconduct⁵,
 - committed fraud, corruption, links to a criminal organisation, money laundering, terrorism-related crimes (including terrorism financing), child labour or human trafficking,
 - shown significant deficiencies in complying with main obligations under an EU procurement contract, grant agreement, prize, expert contract, or similar,
 - guilty of irregularities within the meaning of Article 1(2) of Regulation No 2988/95,
 - created under a different jurisdiction with the intent to circumvent fiscal, social or other legal obligations in the country of origin (including creation of another entity with this purpose).
7. Az Önkormányzat és a Projektpartnerek (vagy a tartozásokért korlátlanul felelős személyek) NEM állnak az alábbi kizárási okok egyikében sem³:
- csődeljárás, fizetéseképtelenségi vagy felszámolási eljárás, a vagyonukat végelszámoló vagy bíróság kezeli, a hitelezőkkel csődegyezséget kötöttek, üzleti tevékenységét felfüggesztették, vagy hasonló eljárás következtében az előbbiekhöz hasonló helyzetben van,
 - társadalombiztosítási vagy adófizetési kötelezettségüket megszegték.
8. Az Önkormányzat és a Projektpartnerek (vagy a képviselői, döntéshozatali, illetve ellenőrzési jogkörrel rendelkező személyek, többségi tulajdonosok vagy az pályázat odaítéléséhez/ megvalósításához elengedhetetlen személyek) NEM állnak az alábbi kizáró okok egyikében sem⁴:
- súlyos szakmai köteleességszegésben vétkesek⁵,
 - költségvetési csalást, korrupciót, bünszervezetben való részvételt, pénzmosást, terrorizmussal kapcsolatos bűncselekményeket (beleértve a terrorizmus finanszírozását), gyermekmunkát vagy emberkereskedelmet követtek el,
 - lényeges hiányosságokkal teljesítette az uniós közbeszerzési szerződést, támogatási megállapodást, díj fizetést, szakértői szerződést vagy hasonló szerződéses kötelezettségeit,
 - bűnös a 2988/95/EK rendelet 1. cikkének (2) bekezdése szerinti szabálytalanság elkövetésében,
 - azzal a szándékkal hozott létre eltérő joghatóság alá tartozó szervezetet, hogy megkerüljön bizonyos, a bejegyzett székhelye, központi ügyvezetésének helye vagy elsődleges üzleti tevékenységének helye szerinti joghatóságban adózási, társadalmi vagy egyéb jogi előírásokat;
9. Az Önkormányzat és a Projektpartnerek

³ See Articles 136 and 141 EU Financial Regulation. / Lásd az EU költségvetési rendelet 136. és 141. cikkét.

⁴ See Articles 136 and 141 EU Financial Regulation <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32018R1046&qid=1535027117240&from=EN>. / Lásd az EU költségvetési rendelet 136. és 141. cikkét.

⁵ Professional misconduct includes: violation of ethical standards of the profession, wrongful conduct with impact on professional credibility, false declarations/misrepresentation of information, participation in a cartel or other agreement distorting competition, violation of IPR, attempting to influence decision-making processes or obtain confidential information from public authorities to gain an advantage. / A szakmai köteleességszegés a következőket foglalja magában: a szakma etikai normáinak megsértése, a szakmai hitelességre kiható jogellenes magatartás, hamis nyilatkozatok/információk hamis bemutatása, kartellben vagy más, a versenyt torzító megállapodásban való részvétel, szellemi tulajdonjogok megsértése, a döntéshozatali folyamatok befolyásolásának kísérlete vagy bizalmas információk megszerzése a hatóságoktól előnyserzés céljából.

9. The Main Urban Authority and the Project Partners are NOT subject to a conflict of interest in connection with this grant and will notify — without delay — any situation which could give rise to a conflict of interests.
10. The Main Urban Authority and the Project Partners neither in whole nor in part have or will receive any other EU funding for the project implementation (except for the funding indicated in this Application Form) during the whole duration of the project.
11. General information about this project can be used by the European Urban Initiative to liaise with national and regional authorities in charge of implementation of operational programmes funded by the European Structural and Investment Funds.
- NEM állnak összeférhetlenségben a támogatással kapcsolatban, és - késedelem nélkül - jelezni fognak minden olyan helyzetet, amely összeférhetlenséget eredményezhet.
10. Az Önkormányzat és a Projektpartnerek a projekt teljes időtartama alatt sem egészben sem részben, nem részesülnek, illetve nem fognak részesülni a projekt megvalósításához más uniós finanszírozásban (a jelen Pályázati Adatlapon feltüntetett finanszírozáson kívül).
11. A projektre vonatkozó általános információkat a European Urban Initiative felhasználhatja az Európai Strukturális és Beruházási Alapok által finanszírozott operatív programok végrehajtásáért felelős nemzeti és regionális hatóságokkal való kapcsolattartásra.

Name of person signing <i>Az aláíró személy neve</i>	
Position of person signing <i>Az aláíró személy beosztása</i>	<i>polgármester</i>
Place and date <i>Hely és dátum</i>	
Signature and stamp (if it exists) of a legal representative of the Main Urban Authority <i>Az Önkormányzat jogi képviselőjének aláírása és bélyegzője (ha van)</i>	

