

38/55 / 2025



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3

Előterjesztő: Sátly Balázs alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. június 26.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének felülvizsgálatával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

X

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

X

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezik

-

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság és a Társadalmi Ügyek Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) jelentős ingatlanvagyonnal rendelkezik: 3825 lakás, 1417 helyiség, 29 telek, és számos egyéb intézményi célú ingatlan tulajdonosa. Ez a vagyon egyszerre lehetőség és teher: viszonylag széles mozgásteret biztosít az Önkormányzat számára a kerület fejlődésének befolyásolására, ugyanakkor az ingatlanállomány fenntartása állapotából és adottságaiból kifolyólag nagyon jelentős forrásokat igényel.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. májusában fogadta el Józsefváros 2022-től 2029-ig szóló közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét (a továbbiakban: Terv). A Terv lefektette az Önkormányzat beruházásainak fő irányait: a bérházfejlesztési és otthonteremtő programot, az óvoda fejlesztési programot, valamint a helyiséggazdálkodás átalakításának és a közterek felújításának alapelveit. Az eltelt 3 évben jelentős előrelépések történtek a Terv

Érkezett:	2025 JÚN 18.	Szám:	02/195-4/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Emmár Rita	EA	

ÉRKEZETT

2025 JÚN 18.

18:12 /h/

1

megvalósításában, így megérett az idő a következő 4 év legfontosabb céljainak és teendőinek kijelölésére az önkormányzati ingatlanvagyon tekintetében.

A Terv felülvizsgálata során a lakosság számára is biztosítottuk a véleményezés lehetőségét 2025. május 27. és június 13. között. A felülvizsgálat kiemelten érintette az egyes kategóriaváltó bérházak lakóit, az önkormányzat helyiségeit bérlőket, társasházi tulajdonosokat és közös képviselőket, ezért ezeknek a csoportoknak célzott tájékoztatással hívtuk fel a figyelmét a véleményezési folyamatra.

A lakosok és szakmai szervezetek két, tematikusan létrehozott kérdőíven keresztül mondhatták el véleményüket a bérházak és a helyiséggazdálkodás kapcsán. Ezek mellett 2025. június 10-én lakossági fórumot tartottunk 30 fő érdeklődő részvételével, amelyen az érintett illetékesekkel közösen volt lehetőség a módosításokkal kapcsolatos kérdéseket és javaslatokat megvitatni. A beérkezett vélemények összefoglalóját a 2. számú melléklet tartalmazza.

A Terv központi eleme továbbra is a bérház- és bérlakásfejlesztési program. A felülvizsgálat helyben hagyja a Terv fő állítását: az állomány adottságait figyelembe véve, és külső anyagi források hiányában az önkormányzati lakásállomány megújításának egyetlen útja a meglévő ingatlanállomány minőségi átalakítása, a legrosszabb adottságú és állapotú épületek és lakások kiürítése és értékesítése, és az így nyert bevételből a többi önkormányzati épület és lakás felújítása.

A felülvizsgálat az Önkormányzat 112 – az állami kisajátításokat követően, illetve a már kiürített bérházak értékesítése után megmaradó – bérházát 5 kategóriába sorolja, mely meghatározza az egyes házak esetében a következő 4 év feladatait:

- Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
- Felújítandó: Épületfelújítást igényel
- Funkcióváltásra javasolt
- Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
- Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól

2029-re az önkormányzati bérlakásállomány várhatóan 231 lakással fog csökkenni az önkormányzati bérházkiürítések, 253-mal pedig az állami kisajátítások következtében. A megszűnő lakott lakások száma összesen 249. A lakásállomány további csökkentését eredményezi majd a gazdaságosan nem felújítható, illetve bérbeadásra nem alkalmas társasházi lakások értékesítése. Mindezek alapján az önkormányzat lakásainak száma 2029-re várhatóan kb. 3350-3400-ra fog csökkenni.

A megmaradó lakásállomány azonban terveink szerint jelentősen jobb állapotú lesz: párhuzamosan az Önkormányzat folytatja a felújítandó kategóriába sorolt épületek folyamatos, részleges felújítását és kiterjeszti a proaktív karbantartási tevékenységeit. Az üres lakások számának csökkentése érdekében évi 80-90 lakás felújítása szükséges. A lakásfelújítások során cél a lakások alapterületének és a lakószobák számának növelése, a komfort nélküli lakások komfortosítása, valamint a vizesedés megszüntetése.

A helyiséggazdálkodás alapvető célja – szemben az Önkormányzat lakáspolitikájával – a profitszerzés kell, hogy legyen. Ugyanakkor ezt a célkitűzést más szempontok is kiegészítik, hiszen a saját tulajdonú helyiségek fontos szerepet játszanak az Önkormányzat városfejlesztési céljainak előmozdításában, és – az ilyen típusú tevékenységet végző szervezetek támogatásán keresztül – kulturális és szociális törekvéseiben is. A helyiséggazdálkodás kihívása tehát e hármas célrendszerhez igazodó differenciált eszközök megteremtése és működtetése.



A helyiséggazdálkodás mérlege 2024-ben nagyjából 122 millió forint nyereség volt. Alapvető cél ennek növelése a hosszú távon hasznosításra megtartandó ingatlanok kihasználtságának növelésén, valamint az állomány kedvezőtlen összetételéből, korábbi bérbeadási gyakorlatokból származó veszteségek csökkentésén keresztül. A lakásokhoz hasonlóan itt is fontos az ingatlanportfólió tisztítása a bérbeadásra nem alkalmas helyiségek értékesítésén keresztül. Ezzel párhuzamosan feladat a helyiséggazdálkodás és a köztér megújítások, illetve negyed szintű fejlesztési törekvések összehangolása tematikus pályázatokon, illetve az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek bevonása a kedvezményes bérbeadási konstrukción keresztül.

A korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé tartozik minden az Önkormányzat tulajdonában álló, az Önkormányzat és az általa fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény elhelyezését, valamint azok feladatellátását szolgáló épület, épületrész. Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonán végzett beruházásainak tükrözniük kell az Önkormányzat tágabb szociális, közösségi és szolgáltatásfejlesztési prioritásait. Az elmúlt években a legjelentősebb beruházások a Befogadó Óvodák programmal összhangban a Józsefvárosi Óvodák telephelyein történtek.

A 2029-ig tartó időszakban a legfontosabb cél a legrosszabb infrastrukturális adottságokkal rendelkező szociális ellátások, valamint a nagy ügyfélforgalmat és kifejezetten a rászorulókat kiszolgálását végző ügyfélterek fejlesztése: így kiemelten a Gyermek Átmeneti Otthont, a Család- és Gyermekjóléti Szolgálatot, az Idősek Átmeneti Otthont és az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthont fizikai kialakításának javítása, továbbá az önkormányzati bérlők számára elérhető szolgáltatások fejlesztése az új lakhatási ügyfélszolgálat, valamint a Lakótér létrehozásán keresztül.

Másodlagos prioritást élveznek a közösségi, kulturális és ifjúsági intézmények fejlesztései, jellemzően kisebb léptékű beruházásokon keresztül, valamint további cél minden évben kisebb léptékű felújítások, fejlesztések megvalósítása az óvodákban és a bölcsődékben. Minden beruházás megvalósítása során cél az ingatlanok lehetőség szerinti akadálymentesítése az egyenlő hozzáférés biztosítása érdekében, valamint az ingatlan energetikai megújítása az ott dolgozók komfortérzetének javítása és a gazdaságos üzemeltetés érdekében.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés közvetlen kötelezettségvállalással nem jár. A szisztematikus végrehajtást minden évben tervezni kell a költségvetésben.

III. Jogszabályi környezet

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése szerint:

“(2) A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása,

továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadálya a vagyon értékváltozása.”

Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 15/A. § szerint:

„(1) A vagyongazdálkodás rendeltetése biztosításának céljából közép-és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készíteni.

(2) A középtávú vagyongazdálkodási terv legalább három, a hosszú távú vagyongazdálkodási terv legalább öt évre készül. A terveket az Mötv. 59. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület fogadja el.

(3) A vagyongazdálkodási terveket két évente felül kell vizsgálni.”

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 45. § b) pontja szerint a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen: véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést, ennek megfelelően javasolt, hogy a Társadalmi Ügyek Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezze az előterjesztést.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdése és a Képviselő-testület és az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozatok elfogadásához az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve 2022-2029 – Felülvizsgálat 2025
2. számú melléklet: A társadalmi véleményezés összefoglalója

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (... ..) számú határozata**

**Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének
felülvizsgálatáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének felülvizsgálatát.



Felelős: polgármester

Határidő: 2025. június 26.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási
Ügyosztály.

Budapest, 2025. június 18.



Sátyl Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző



5

Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve 2022-2029

**Felülvizsgálat
2025**

Tárgyalta: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Képviselő-testületi ülés: 2025. június 26.
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025.
(VI. 26.) határozatával fogadta el.

J. Müller
6

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	3
2. Önkormányzati vagyon szabályozásának jogi környezete	5
3. Forgalomképes vagyon: Önkormányzati lakások és bérházak	6
Bevezető	6
Helyzetelemzés.....	6
Lakásokkal és bérházakkal kapcsolatos feladatok	9
Az önkormányzati bérházak jövője.....	9
Bérházfelújítási alapelvek	17
Lakásfelújítási alapelvek	18
Társasházi lakások jövője.....	19
4. Forgalomképes vagyon: helyiséggazdálkodás	20
Bevezető	20
Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése.....	21
A helyiséggazdálkodás mérlege	22
Önkormányzati helyiségekkel kapcsolatos feladatok.....	23
Tervszerű, átlátható működés fejlesztése	23
Gazdasági célok eléréséhez használt eszközök.....	23
Önkormányzati, szociális és civil célok	26
Városfejlesztési célok.....	26
5. Korlátozottan forgalomképes vagyon	28
Bevezető	28
A korlátozottan forgalomképes vagyonelemekkel kapcsolatos feladatok	29
A szociális szolgáltatások infrastrukturális fejlesztései	29
Lakossági ügyintézés helyszíneinek fejlesztése	31
Közösségi, kulturális és ifjúsági intézmények fejlesztése.....	32
Óvodák és bölcsődék felújítása	34
6. Melléletek	36
Önkormányzati bérházak.....	36
Önkormányzati tulajdonú telkek	42
Korlátozottan forgalomképes vagyon	44
Bölcsődék	44
Óvodák	44
Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ.....	44
Polgármesteri Hivatal	45

1. Vezetői összefoglaló

A Józsefvárosi Önkormányzat jelentős ingatlanvagyonnal rendelkezik: 3825 lakás, 1417 helyiség, 29 telek, és számos egyéb intézményi célú ingatlan tulajdonosa. Ez a vagyon egyszerre lehetőség és teher: viszonylag széles mozgásteret biztosít az Önkormányzat számára a terület fejlődésének befolyásolására, ugyanakkor az ingatlanállomány fenntartása állapotából és adottságaiból kifolyólag nagyon jelentős forrásokat igényel.

A Józsefvárosi Önkormányzat 2022. májusában fogadta el Józsefváros 2022-től 2029-ig szóló közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. A Terv lefektette az Önkormányzat beruházásainak fő irányait: a bérházfejlesztési és otthonteremtő programot, az óvoda fejlesztési programot, valamint a helyiséggazdálkodás átalakításának és a közterek felújításának alapelveit. Az eltelt 3 évben jelentős előrelépések történtek a Terv megvalósításában, így megérett az idő a **következő 4 év legfontosabb céljainak és teendőinek kijelölésére az önkormányzati ingatlanvagyon tekintetében.**

A vagyongazdálkodási terv központi eleme továbbra is a **bérház- és bérlakásfejlesztési program.** A felülvizsgálat helyben hagyja a Terv fő állítását: az állomány adottságait figyelembe véve, és külső anyagi források hiányában az önkormányzati lakásállomány megújításának egyetlen útja a meglévő ingatlanállomány minőségi átalakítása, a legrosszabb adottságú és állapotú épületek és lakások kiürítése és értékesítése, és az így nyert bevételből a többi önkormányzati épület és lakás felújítása.

A felülvizsgálat az Önkormányzat – az állami kisajátításokat követően, illetve a már kiürített bérházak értékesítése után megmaradó – 112 bérházát 5 kategóriába sorolja, mely meghatározza az egyes házak esetében a következő 4 év feladatait:

- Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
- Felújítandó: Épületfelújítást igényel
- Funkcióváltásra javasolt
- Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
- Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól

2029-re az önkormányzati bérlakásállomány 231 lakással fog csökkenni az önkormányzati bérházkiürítések, 253-mal pedig az állami kisajátítások következtében. A megszűnő lakott lakások száma összesen 249. A lakásállomány további csökkentését eredményezi majd a gazdaságosan nem felújítható, illetve bérbeadásra nem alkalmas társasházi lakások értékesítése. Mindezek alapján az önkormányzat lakásainak száma 2029-re várhatóan kb. 3350-3400-ra fog csökkenni.

A megmaradó lakásállomány azonban jelentősen jobb állapotú lesz: párhuzamosan az Önkormányzat folytatja a felújítandó kategóriába sorolt épületek folyamatos, részleges felújítását és kiterjeszti a proaktív karbantartási tevékenységeit. Az üres lakások számának csökkentése érdekében évi 80-90 lakás felújítása szükséges. A lakásfelújítások során cél a lakások alapterületének és a lakószobák számának növelése, a komfort nélküli lakások komfortosítása, valamint a vizesedés megszüntetése.

A **helyiséggazdálkodás** alapvető célja – szemben az Önkormányzat lakáspolitikájával – a **profitszerzés** kell, hogy legyen. Ugyanakkor ezt a célkitűzést más szempontok is kiegészítik, hiszen a saját tulajdonú helyiségek fontos szerepet játszanak az Önkormányzat **városfejlesztési céljainak előmozdításában**, és – az ilyen típusú tevékenységet végző szervezetek támogatásán keresztül – **kulturális és szociális törekvéseiben** is. A helyiséggazdálkodás kihívása tehát e hármas célrendszerhez igazodó differenciált eszközök megteremtése és működtetése.

A helyiséggazdálkodás mérlege 2024-ben nagyjából 122 millió forint nyereség volt. Alapvető cél ennek növelése a hosszú távon hasznosításra megtartandó ingatlanok kihasználtságának növelésén, valamint az állomány kedvezőtlen összetételéből, korábbi bérbeadási gyakorlatokból származó veszteségek csökkentésén keresztül. A lakásokhoz hasonlóan itt is fontos az ingatlanportfólió tisztítása a bérbeadásra nem alkalmas helyiségek értékesítésén keresztül. Ezzel párhuzamosan feladat a helyiséggazdálkodás és a köztér megújítások, illetve negyed szintű fejlesztési törekvések összehangolása tematikus pályázatokon, illetve az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek bevonása a kedvezményes bérbeadási konstrukción keresztül.

A korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé tartozik minden az Önkormányzat tulajdonában álló, az Önkormányzat és az általa fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény elhelyezését, valamint azok feladatellátását szolgáló épület, épületrész. Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonán végzett beruházásainak tükrözniük kell az Önkormányzat tágabb szociális, közösségi és szolgáltatásfejlesztési prioritásait. Az elmúlt években a legjelentősebb beruházások a Befogadó Óvodák programmal összhangban a Józsefvárosi Óvodák telephelyein történtek.

A 2029-ig tartó időszakban a legfontosabb cél a legrosszabb infrastrukturális adottságokkal rendelkező szociális ellátások, valamint a nagy ügyfélforgalmat és kifejezetten a rászorulókat kiszolgálását végző ügyféltérek fejlesztése: így kiemelten a Gyermek Átmeneti Otthont, a Család- és Gyermekjóléti Szolgálatot, az Idősek Átmeneti Otthont és az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthont fizikai kialakításának javítása, továbbá az önkormányzati bérlők számára elérhető szolgáltatások fejlesztése az új lakhatási ügyfélszolgálat, valamint a Lakóter létrehozásán keresztül.

Másodlagos prioritást élveznek a közösségi, kulturális és ifjúsági intézmények fejlesztései, jellemzően kisebb léptékű beruházásokon keresztül, valamint további cél minden évben kisebb léptékű felújítások, fejlesztések megvalósítása az óvodákban és a bölcsődékben. Minden beruházás megvalósítása során cél az ingatlanok lehetőség szerinti akadálymentesítése az egyenlő hozzáférés biztosítása érdekében, valamint az ingatlan energetikai megújítása az ott dolgozók komfortérzetének javítása és a gazdaságos üzemeltetés érdekében.

A vagyongazdálkodási terv felülvizsgálatában a Polgármesteri Hivatal és a JGK Zrt. munkatársai működtek közre: Abrán Boglárka, Arnold Mária, Baranyai Éva, Borbás Gabriella, Borsfai Dzszenifer, Dombrovsky Zsófia, Kaposi-Ly Anna, Kires Attila, Kollár Sándor Timo, Kosztolánszky Ágnes, Marjánovity Anna, Molnár György, Nagy Andrea, Szeip István, Vanger Fruzsina Ida, Vas László, Zsidi Lajos.

A terv felülvizsgálatát koordinálta: Kerékgyártó Anna



2. Önkormányzati vagyon szabályozásának jogi környezete

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

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

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

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

- az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet,
- a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet,
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet
- a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsibeállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 15/2023. (II. 23.) normatív határozat
- az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) normatív határozat.

3. Forgalomképes vagyon: Önkormányzati lakások és bérházak

Bevezető

Magyarországon Józsefváros rendelkezik az egyik legjelentősebb lakásvagyonnal: a kerület teljes lakásállományához viszonyítva itt a legmagasabb a közösségi tulajdonban álló lakások aránya. Szintén egyedülálló az önkormányzati bérházak magas száma; tehát az olyan épületeké, amelyek 100%-ban az önkormányzat tulajdonában vannak. Ez kettős örökség. Különleges lehetőséget biztosít az Önkormányzat szociálpolitikai céljainak megvalósítására: így a lakhatási szegénység enyhítésére és a társadalmi sokszínűség fenntartására. Alapvetés, hogy a megfizethető lakhatásra az Önkormányzat szociális szolgáltatásként tekint, ahol a bérlők által fizetett díjak mértékét elsősorban a rászorultság és nem pedig a megtérülési, gazdaságossági szempontok kell, hogy meghatározzák. Ugyanakkor lakásállomány fenntartása, fejlesztése; a méltó lakhatási körülmények megteremtése hatalmas forrásokat igényel, melyet a központi költségvetési, illetve uniós források hiányában az Önkormányzatnak magának kell előteremtenie.

A vagyongazdálkodási terv központi eleme a bérház-és bérlakásfejlesztési program, célja az évtizedeken át elhanyagolt lakásállomány folyamatos, tervezett megújítása. A lakásállomány adottságait figyelembe véve, és külső anyagi források hiányában ennek egyetlen útja a meglévő ingatlanállomány minőségi átalakítása: a legrosszabb adottságú és állapotú épületek és lakások kiürítése és értékesítése, és az így nyert bevételből a többi önkormányzati épület és lakás felújítása. Az épületkiürítések közvetlen kedvezményezettjei az ott élő bérlők, akik ennek nyomán jobb állapotú épületekben található, komfortos, felújított lakásokba költözhetnek. Az épületkiürítések célja tehát a bérlők lakókörülményeinek javítása, és egy hosszabb távon fenntartható lakásállomány megteremtése, nem pedig az önkormányzati vagyon felélése. A következőkben ennek a lépéseit mutatjuk be.

Helyzetelemzés

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 3825 lakás van. Közel kétharmaduk a 123 önkormányzati bérház valamelyikében található, egyharmaduk társasházi lakás. Az önkormányzati tulajdonú lakások és bérházak száma folyamatosan csökken a bérház- és lakásértékesítések, kisebb mértékben a romos épületrészek lebontása, illetve lakások csatolása nyomán. 2022 óta így több mint 250 lakás tűnt el az állományból.

Bár az önkormányzati lakás- és bérházállomány meglehetősen sokszínű, általánosságban kedvezőtlen adottságú. Az elmúlt években az értékesítések, illetve a lakásfelújítások nyomán ezek a mutatók néhány százalékpontnyi javulást mutatnak, de a lakások kétharmada továbbra is 1 lakóhelyiséggel rendelkezik, és 20%-uk komfort nélküli vagy szükséglakás (a lakott lakások esetén 16%). Ezek az arányok rendre kedvezőtlenebbek az önkormányzati bérházakban található lakások esetén.

Komfortfokozat	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Szükséglakás	52	1%	37	1%	15	1%
Komfort nélküli	712	19%	497	21%	215	15%
Félkomfortos	202	5%	117	5%	85	6%
Komfortos	2329	61%	1457	60%	872	63%

Összkomfortos	530	14%	320	13%	210	15%
Összesen	3825	100%	2428	100%	1397	100%

A kedvezőtlen adottságokhoz általánosan rossz műszaki állapot párosul, bár valamekkora javulást jelentettek az elmúlt évek felújításai és a gazdaságosan nem felújítható lakások értékesítése. A lakások 29%-a tartozik a romos és felújítandó kategóriákba, ami 2022-höz képest 9 százalékpontos csökkenés.

Műszaki állapot	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
1 romos	155	4%	124	5%	31	2%
2 felújítandó	949	25%	625	26%	324	23%
3 közepes / elfogadható	1376	36%	845	35%	531	38%
4 jó / kifogástalan	970	25%	622	25%	348	25%
5 felújított / új építésű	375	10%	212	9%	163	12%
Összesen	3825	100%	2428	100%	1397	100%

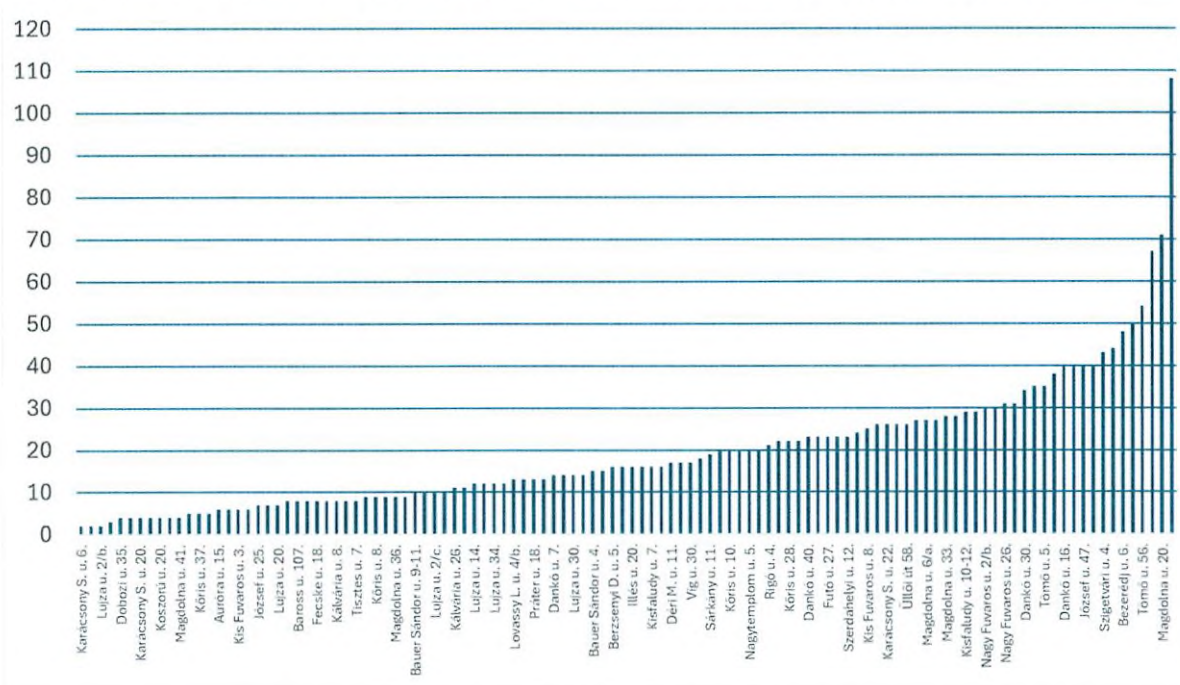
Az összes önkormányzati ház csaknem fele, 46%-a a Magdolna negyedben található. Ezt követi az Orczy, a Csarnok és a Corvin negyed. A többi negyedben az épületek 11%-a van. A társasházi lakások alacsonyabb koncentrációja miatt az összes önkormányzati lakás eloszlása némileg egyenletesebb, mint a bérházaké, a Magdolna, Orczy, Csarnok és Corvin negyedeken kívül található a lakások 20%-a.

	Bérházak száma	Bérházak aránya	Lakások száma	Lakások aránya
Corvin-negyed	14	11%	434	11%
Csarnok-negyed	18	15%	478	12%
Ganz-negyed	0	0%	27	1%
Kerepesidűlő	0	0%	6	0%
Losonci-negyed	5	4%	233	6%
Magdolna-negyed	56	46%	1291	34%
Népszínház-negyed	4	3%	234	6%
Orczy-negyed	22	18%	870	23%
Palotanegyed	2	2%	155	4%
Százados-negyed	2	2%	78	2%
Tisztviselőtelep	0	0%	17	0%
VIII. kerületen kívül	0	0%	2	0%
Összesen	123	100%	3825	100%

A bérházak és így a lakásállomány nagy többsége századforduló környékén, illetve a 20. század első felében épült. Ezek egy része olyan többszintes, körfolyosós, zártudvaros épület,

amely a belső pesti területeken tipikusnak tekinthető. Az önkormányzati tulajdonban maradt bérházakra jellemző a rendkívül sűrű lakásszám, és a komfort nélküli, szoba-konyha alaprajzú lakások. Ennek a típusnak jellemző példája a Magdolna u. 20. vagy a Szigetvári u. 4. Azonban az önkormányzati ingatlanállományban szintén jellegzetes típust képeznek a földszintes, L vagy U alakú beépítésű épületek (mint pl. a Koszorú utcai bérházak többsége vagy a Lujza u. 2/a), illetve az olyan telkek, ahol a kisebb fölszintes vagy egyemeletes bérházak mellett további épületrészek találhatóak, melyek korábban vélhetően a főépület kiszolgáló funkcióit látták el, azonban mára szintén lakófunkciót nyertek (pl. Vay Ádám u. 4, Szerdahelyi u. 12.).

Ennek megfelelően a bérházak méretét tekintve az állomány rendkívül vegyes képet mutat. Az önkormányzati bérházakban átlagosan 20 lakás található, de 14 olyan épület is van, ahol a lakások száma 5-nél nem több és 4 olyan, ahol a lakások száma meghaladja az 50-et.



Ezek az adottságok sajátos kihívást jelentenek: megnehezítik az önkormányzati lakásállomány megújítását, valamint minőségi és hatékony üzemeltetését. A lakások és bérházak felújításán túl ezért ugyanolyan fontos feladat a valójában lakófunkció betöltésére alkalmatlan épületek, épületrészek megszüntetése, és a telekkihasználás racionalizálása a kis méretű bérházak funkciójának újragondolásával.

Szintén sajátos örökség az üres bérlakások magas száma: jelenleg 755 lakás, az állomány kicsit kevesebb, mint 20%-a üres. Ezek a lakások jellemzően rendkívül rossz állapotban vannak, és sokkal nagyobb eséllyel komfort nélküliek (míg a lakott lakások 16%-a komfort nélküli vagy szükséglakás, addig az üres lakások között ez az arány 38%). Az, hogy a legrosszabb állapotú lakások értékesítése mellett sem sikerült jelentős csökkentést elérni az elmúlt években az üres lakások arányában jórészt azzal magyarázható, hogy a megüresedő lakások döntő többségét rendkívül rossz állapotban veszi birtokba az Önkormányzat. Így ezen lakások ismételt hasznosítása – felújítása, komfortosítása, a vizesedés megelőzése – komoly anyagi forrásokat és szervezeti kapacitást igényel.

Kihasználtság	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található	Önk. bérházban található	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
---------------	-------------------	----------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------

			lakás (db)	lakás %		
Lakott	3070	80%	1861	77%	1209	87%
Üres	755	20%	567	23%	188	13%
Összesen	3825	100%	2428	100%	1397	100%

Lakásokkal és bérházakkal kapcsolatos feladatok

Az önkormányzati bérházak jövője

A vagyongazdálkodási terv kiemelt célja, hogy rögzítse az önkormányzati bérházakkal kapcsolatos elképzeléseket. A 2022-ben elfogadott Terv kijelölte a bontandó, felújítandó, funkcióváltásra javasolt, valamint az épületszerkezeti felújítást nem igénylő bérházak körét és egységes koncepció szükségességét hangsúlyozza a Diószegi tömbre. Ez a kategorizálás az elmúlt két év fejleményeinek tükrében megérett az újragondolásra.

Egyrészt jelentős előrelépések történtek a Terv megvalósításában. Ebben az időszakban 9 bérházat ürített ki az Önkormányzat, és 18 bérházban történt valamilyen felújítás – egyes épületekben több is. 2022 és 2024 között összesen közel bruttó 1,05 milliárd forintot szánt az Önkormányzat bérházfelújításokra, nagykarbantartási munkálatokra.

Másrészt külső fejlemények is jelentősen befolyásolják az önkormányzati bérházak sorsát. Az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény alapján 2024 tavaszán a magyar állam 10 önkormányzati tulajdonú ingatlan kisajátításáról döntött az Orczy-negyedben a Nemzeti Községi Egyetem Campus bővítése céljára. A kisajátított ingatlanok között 8 bérház is található, melyek a Diószegi Sámuel utca 18., 22., 24., 26., 28., a Korányi Sándor utca 20., a Dugonics utca 11. és a Sárkány utca 1. A kisajátítások által ellehetetlenült az Önkormányzat által 2024 szeptemberében elfogadott Dió2030 stratégia, mely alapján az Önkormányzat a Diószegi Sámuel u. 18. és 20. szám alatt található épületek átalakításával és összenyitásával egy új, korszerű bérházat hozott volna létre.

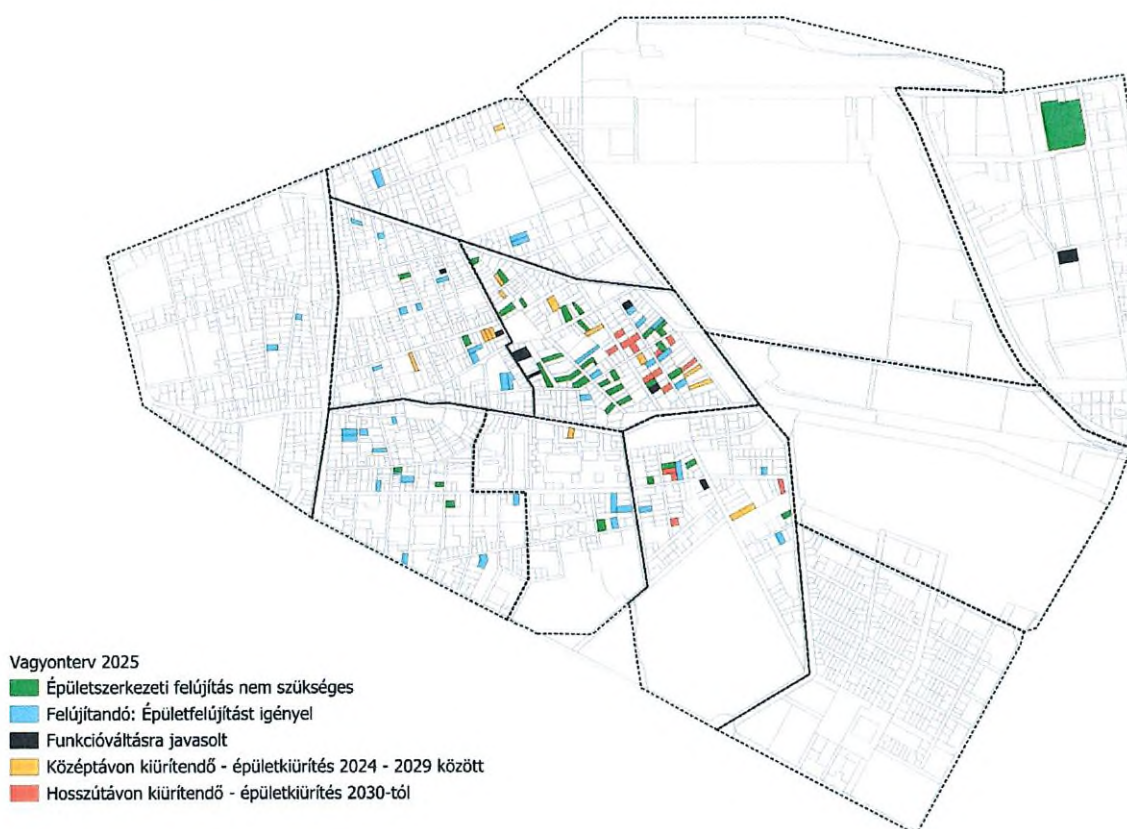
A Vagyongazdálkodási terv 2022-es elfogadásakor 130 bérházzal rendelkezett az Önkormányzat. A Terv felülvizsgálata során azonban már csak 112 bérházra vonatkozóan alkutjuk meg az Önkormányzat jövőképét. A 2022 óta eltelt időben több bérházat értékesített, illetve értékesítési szándékkal kiürített az Önkormányzat, és 8 bérház érintett az állami kisajátításokban. Különleges a Tömő u. 17., ami a 2022-ben még társasház volt, de mostanra az Önkormányzat kivásárolta az összes tulajdonost, hogy egyben tudja értékesíteni a statikai problémák miatt veszélyessé vált épületet. Szintén sajátos a Koszorú u. 12, ahol egyetlen lakott lakás sincs, az épület nagy részét egy vállalkozás bérlé – ezt az épületet a továbbiakban nem tekintjük bérháznak. A továbbiakban szintén nem szerepeltetjük bérházként a Szerdahelyi u. 5-öt, ami a LÉLEK program családi szállásának ad helyet, és ilyen módon – bár lakások vannak benne – a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé tartozik. Az új vagyongazdálkodási tervben besorolt bérházak száma ezért az alábbiak szerint csökken:

2022 óta bekövetkezett fejlemény	Épületek száma
Értékesítve	6
Kisajátítva	8
Kiürítve, értékesítésre vár	3
Nem bérház	2

Összesen	19
----------	----

Az önkormányzati bérházakat a bekövetkezett fejlemények tükrében 5 kategóriába soroljuk. Egyrészt az állami kisajátítások nyomán értelmét veszítette a Diószegi Sámuel utában található bérházak sajátos kategóriája. Másrészt az elmúlt két év tapasztalatai alapján világosság vált, hogy a Vagyonterv eredeti ütemezése arra vonatkozóan, hogy hány bérház kiürítését tudjuk megkezdeni 2024-ig túlságosan ambiciózus volt. A bontandó szó pedig sok szempontból félrevezető, hiszen a legtöbb esetben nem az Önkormányzat bontja el ezeket a házakat, illetve a bontás várható bekövetkezése elválik a kiürítés szükségességétől. A kategóriákat az alábbi táblázat foglalja össze:

Kategória	Bérházak száma
Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	34
Felújítandó: Épületfelújítást igényel	42
Funkcióváltásra javasolt	8
Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között	14
Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól	14
Összesen	112



A továbbiakban bővebben kitérünk az egyes kategóriák kialakításának logikájára és a főbb változásokra a Terv előző verziójához képest.

Épületszerkezeti felújítás nem szükséges

Ebbe a kategóriába az Önkormányzat legjobb állapotú bérházai tartoznak. Ez nem azt jelenti, hogy egyáltalán nem igénylenek felújítást, csupán annyit, hogy sürgős, teljes épületszerkezetet érintő beavatkozásra nincs szükség. Ezek azok az épületek, melyek állapotukból és adottságaikból (lakásszám, telekkihasználtság) adódóan hosszútávóan is az önkormányzati lakásállomány magját képezik.

Az ide sorolt épületek száma a Terv elfogadásához képest kis mértékben csökken. Bár van három épület, ami az előző ciklusban elvégzett felújítási munkák következtében átsorolódik a felújítandó kategóriából, ennél több épület esetében indokolt, hogy műszaki állapotukból kifolyólag a felújítandó épületek közé kerüljenek.

A felújítandó kategóriából ide sorolódik az alábbi három bérház:

Negyed	Cím	Telek terület	Lakások száma	Lakott lakások száma	Indoklás	2022-2024 között épületre fordított összeg (bruttó)
Corvin negyed	Nagytemplom u. 5.	461	20	17	Eredetileg is viszonylag jó állapotú épület, az elmúlt években az elektromos fővezeték cseréje történt meg. A következő években épületszerkezeti beavatkozás nem lesz szükséges.	16 933 616 Ft
Corvin negyed	Nap u. 21.	427	14	12	Az elmúlt években a következő felújítások történtek az épületben: tető- és függőfolyosó felújítás, elektromos fővezetékcsere, utcai homlokzat felújítás (folyamatban). Egyelőre további épületszerkezeti felújítás nem lesz szükséges.	122 403 819 Ft
Losonci negyed	Tömő u. 56.	1121	54	42	Az elmúlt években a következő felújítások történtek az épületben: tetőfelújítás és lépcsőházi dűckiváltás, utcai homlokzat felújítása. Egyelőre további épületszerkezeti felújítás nem lesz szükséges.	110 650 646 Ft

Az alábbi 5 épület kerül át a felújítandó kategóriába:

Negyed	Cím	Telek terület	Lakások száma	Lakott lakások száma	Indoklás
--------	-----	---------------	---------------	----------------------	----------

Magdolna negyed	Lujza u. 22.	1119	13	13	Az épületben 2024-ben födémleszakadás történt. A födém javítása folyamatban van, de az épületben szükséges a gépészeti rendszerek felülvizsgálata.
Magdolna negyed	Magdolna u. 22.	720	11	7	Az épület homlokzatfelújítási terve elkészült, 2025-ben elvégezhető.
Magdolna negyed	Szigetvári u. 4.	751	43	36	Bár az épület több felújításon ment át a Magdolna negyed programok során, időszerűvé vált a függőfolyosó felújítása/cseréje.
Corvin negyed	Üllői út 58.	683	26	24	Az épületben teljes tetőfelújítás szükséges.
Csarnok negyed	Víg u. 30.	630	17	17	Az épületben teljes tetőfelújítás szükséges.

Az épületszerkezeti felújítást nem igénylő épületek esetében fontos, hogy a karbantartás-gyorsszolgálatra biztosított kereten felül legyen valamennyi tervezhető forrás nagykarbantartási munkák elvégzésére – mint például a pincei vezetékcseré, illetve a pince szellőző funkciójának visszaállítása, kapucseré, tetőjavítások stb. Egyrészt ezek az épületek – bár a legjobb állapotú bérházaink – sok esetben ugyanúgy érintettek a vizesedési problémák által, másrészt ezek a beavatkozások kisebb költségen tudják meghosszabbítani egy-egy épület élettartamát.

Felújítandó épületek

A legtöbb önkormányzati tulajdonú bérház ebbe a kategóriába tartozik. Az épületek besorolása során elsődleges szempont volt, hogy reális eséllyel 2029-ig el tudjon kezdődni legalább a felújítás tervezése. Így azon épületek, amelyek rossz állapotúak, de a szükségletek és lehetőségek mellett nem reális, hogy 2029-ig sorra kerüljön megújításuk a bontandó kategóriába kerültek. Ennek megfelelően összesen 5 épületben indokolt műszakilag és gazdaságilag a bontandó kategóriába történő átsorolás:

Negyed	Cím	Telek terület	Lakások száma	Lakott lakások száma	Indoklás
Losonci negyed	Baross u. 107.	701	8	5	Nagyon rossz állapotú, értékes telken elhelyezkedő épület. Minden épületszerkezeti eleme felújításra szorul. 2025-ben födémleszakadás is történt.
Népszínház negyed	Berzsenyi D. u. 5.	633	16	5	Nagyon rossz állapotú épület, minden épületszerkezeti eleme felújításra szorul. Födémprobléma miatt felújítás csak kiürítéssel lenne lehetséges. Nagyon kicsi lakások.
Magdolna negyed	Kis Fuváros u. 3.	419	6	5	Ez épületben idén födémleszakadás történt, ami miatt már egy bérlőt máshova kellett költöztetni. Az épület viszonylag kevés lakással rendelkezik, ezek kis alapterületűek.
Orczy negyed	Kőrös u. 8.	580	9	6	Nagyon rossz állapotú épület, minden épületszerkezeti eleme felújításra szorul. A telek lábszomszédos a bontandó Kálvária u. 10-el. Együttes értékesítésük

					javasolt.
Magdolna negyed	Karácsony S. u. 5.	1045	7	2	Rossz állapotú épület, a hátsó traktus jelenleg is üres már. A mellette fekvő, jelenleg a Teleki téri piac parkolójaként funkcionáló telekekkel együtt értékes fejlesztési terület.

Emellett egy felújítandó épület kerül át a funkcióváltó kategóriába:

Negyed	Cím	Telek terület	Lakások száma	Lakott lakások száma	Indoklás
Magdolna negyed	Koszorú u. 4-6.	2127	8	2	A telek egyik fele jelenleg is a LÉLEK Ház (4. sz.). Jelenleg lakott lakások száma alacsony, LÉLEK Ház bővítésére alkalmas lenne (Esély ház), így egy nagy közös udvart is ki lehetne alakítani.

Funkcióváltó épületek

Az ebbe a kategóriába sorolt épületekről elmondható, hogy bár állapotuk, illetve a bennük található lakásszám alapján felmerül az értékesítésük is, elsősorban városképi okokból javasolt a megőrzésük. Ezek azok a Józsefvárosra jellemző, századfordulós földszintes házak, melyek önmagukban nem képviselnek építészeti értéket, de mégis meghatározó részei a józsefvárosi utcaképnek, és sok esetben a telekméret miatt nem is reális az értékesítés. Felmerül, hogy ezek az épületek adjanak helyet egyes önkormányzati intézményeknek, melyről bővebben a korlátozottan forgalomképes vagyonnal foglalkozó fejezetben írunk.

Az alábbi táblázat mutatja be az összes funkcióváltásra javasolt épületet:

Negyed	Cím	Telek terület	Lakások száma	Lakott lakások száma	Indoklás
Csarnok negyed	Auróra u. 15.	294	6	4	Nagyon alacsony albetétszám, felújítása nem gazdaságos, ugyanakkor értékesítés nem reális.
Magdolna negyed	Karácsony S. u. 24.	815	3	3	Nagyon alacsony albetétszám, felújítása nem gazdaságos, ugyanakkor értékesítés nem célszerű, mellette másik önkormányzati bérház.
Magdolna negyed	Koszorú u. 20.	513	4	1	Nagyon alacsony albetétszám, felújítása nem gazdaságos, ugyanakkor értékesítés nem reális.
Magdolna negyed	Koszorú u. 4-6.	2127	8	4	Egy helyrajzszámú telken van a LÉLEK épület és a téglakerítéssel elválasztott gyenge műszaki állapotú földszintes lakóépület, potenciális hasznosítás: LÉLEK Ház bővítése.
Orczy negyed	Kőrös u. 15.	713	6	2	Alacsony albetétszám, ugyanakkor saroképületként városképileg meghatározó.

Magdolna negyed	Lujza u. 2/b.	732	2	2	Nagyon alacsony albetétszám, potenciális hasznosítás: Női civil ház
Csarnok negyed	Mátyás tér 2.	432	5	4	Alacsony albetétszám. Elhelyezkedéséből fakadóan itt lenne reális valamilyen piaci funkció megtelepedése.
Százados negyed	Tisztes u. 7.	2967	8	5	Százados negyed fejlesztési koncepció szerint az épületben közösségi kiszolgáló funkció létesítendő.

Közép- és hosszútávon kiürítendő épületek és kiürítési feladatok

A felülvizsgálat alapján ugyanannyi épület kerül a kiürítendő kategóriába, mint a Terv 2022-es elfogadásakor, annak ellenére, hogy időközben a középtávon bontandó bérházak közül 7 épületet kiürített és/vagy értékesített az Önkormányzat. Ezt legtöbb esetben a felújítandóba a kiürítendő kategóriába átsorolt épületek magyarázzák. A kiürítendő épületek közé olyan épületek kerülnek, melyek kiemelkedően rossz állapotban vannak, és ahol az épület kiinduló alapadottságai is megnehezítik a megfelelő minőségű lakások kialakítását: pl. a lakások alacsony alapterülete, a benapozottság hiánya miatt. Szintén ide kerülnek azok a rossz állapotú, építészeti értéket nem képviselő alulhasznosított ingatlanok is, ahol az alacsony lakásszám viszonylag nagy telekmérettel párosul.

A terv két csoportra osztja a kiürítésre kijelölt 29 épületet, a kiürítés ütemezése alapján:

- Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között: ez 14 db épületet érint, ahol összesen 213 lakás található, amelynek kevesebb mint fele, 105 lakás lakott.
- Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól: ebbe a kategóriába 14 épület kerül, ahol 111 lakás található, melyből 71 lakott.

Külön szükséges megemlíteni a Diószegi S. u. 20-at, melyet a középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között kategóriába sorolódik át. Az épület rendkívül rossz állapotú, folyamatos jelentős ráfordítást igényel. A lakások nagy része nagyon alacsony alapterületű, egy részük komfort nélküli, ezért kiürítésük az Önkormányzat egyéb szociális szempontjainak is megfeleltethető. Másrészt az itt lakók a Dió2030 koncepció alapján először költözhetnek volna új lakásba, ezért a bérlők szempontjából méltányos, hogy belátható időn belül méltóbb lakáskörülmények közé kerülhessenek. Harmadrészt, az épületet mindkét oldalon kisajátított épület határolja. Abban az esetben is, ha a Diószegi u. 18. és 22. telkeken nem kezdődik építkezés a következő években, akkor is nagyon szerencsétlen két kiürített épület között tartani egy lakott épületet. Mivel az épület jelenleg is 51 lakott lakással rendelkezik, ez jelentősen befolyásolja a következő évek lakásgazdálkodási feladatait.

A felújítandó, funkcióváltó épületek, illetve a Diószegi S. u. 20 bontandó kategóriába sorolásával 78 további lakott lakás kiürítése mellett határozza el magát az Önkormányzat a következő évtizedben, melyből 51 lakást tesz ki a Diószegi S. u. 20. A két kiürítendő és a funkcióváltó kategóriában így összesen 366 lakás található, amelyből 201 lakott.

A középtávon és hosszútávon kiürítendő kategóriába sorolt épületek közötti különbséget elsősorban az önkormányzat kapacitásai és kiemelt céljai befolyásolják. Fontos, hogy a következő évek lakáskiürítéseinek ütemezése során nem csak a kiürítendő kategóriákba sorolt épületek lakóinak kiköltöztetését kell számba venni, hanem a funkcióváltó és a kiürítés mellett felújítandó épületeket is. 2025-ben a kisajátított épületek lakóinak kiköltöztetése teljesen leköti az Önkormányzat kapacitásait, tehát újabb épületek kiürítésének megkezdése

2026-ban reális. Ez alapján a következő épületek kiürítését tűzzük ki célként a következő 4 évben.

Negyed	Utca & Házszám	Telek terület m ²	Lakások száma	Lakott lakások száma	Bérház kategória (felülvizsgálat alapján)
Magdolna negyed	Dobozi u. 39.	919	4	1	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Csarnok negyed	József u. 55.	659	16	13	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Csarnok negyed	József u. 57.	635	8	2	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Csarnok negyed	József u. 59.	594	9	3	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 9-11.	1398	10	5	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Magdolna negyed	Lujza u. 8.	697	22	20	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
Losonci negyed	Baross u. 107.	701	8	5	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Losonci negyed	Illés u. 19. romos épületrész	1218	4	3	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
Népszínház negyed	Vay Á. u. 4. romos épületrész	1132	3	2	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
Magdolna negyed	Lujza u. 2/b.	732	2	2	Funkcióváltásra javasolt
Magdolna negyed	Koszorú u. 4-6.	2127	8	4	Funkcióváltásra javasolt
Népszínház negyed	Berzsenyi D. u. 5.	633	16	5	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Csarnok negyed	József u. 25.	882	7	4	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Magdolna negyed	Magdolna u. 41.	919	4	3	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 3.	419	6	5	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Százados negyed	Tisztes u. 7.	2967	8	5	Funkcióváltásra javasolt
Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 6.	700	2	1	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Magdolna negyed	Dobozi u. 45.	1219	8	5	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Orczy negyed	Diószegi S. u. 20.	1978	108	51	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Magdolna negyed	Karácsony S. u. 5.	1045	7	2	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
Összesen			253	141	

2029-re ez alapján az önkormányzati bérlakásállomány 231 lakással fog csökkenni az önkormányzati bérházkiürítések, 253-mal pedig az állami kisajátítások következtében (a megszűnő lakások száma alacsonyabb, mint a fenti táblázatban szereplő, összes kiürítendő lakás száma, a kiürítés mellett felújítandó Lujza u. 8-ban található lakások miatt). Az épületkiürítések és a kisajátítások nyomán megszűnő lakott lakások száma pedig összesen 249. A lakásállomány további csökkentését eredményezi majd a gazdaságosan nem felújítható, illetve bérbeadásra nem alkalmas társasházi lakások értékesítése. Mindezek alapján az önkormányzat lakásainak száma 2029-re várhatóan kb. 3350-3400-ra fog csökkenni.

Az épületek kiürítését követően az egyik lehetőség az értékesítést. Az Önkormányzat folytatja az elmúlt évek gyakorlatát, hogy csak alapvetően kiürített épületek értékesítésére törekszik, szemben azzal a korábbi megoldással, ahol az értékesítés megelőzte a kiürítési folyamatot. Ez mind gazdaságilag, mind pedig a lakókkal szemben is méltányosabb.

Az értékesítés mellett azonban más lehetőségei is vannak az Önkormányzatnak; egyes esetekben elképzelhető a telek helyén köztér kialakítása, illetve a telek hosszútávú bérbe adása. Ez a lehetőség nem elterjedt gyakorlat Magyarországon, azonban előnye, hogy hosszútávú bevétel forrást jelent és megmarad az Önkormányzat tulajdonjoga. Ennek esetleges alkalmazása megvizsgálandó; fontos kérdés, hogy milyen konstrukció mellett lehet ez egy elfogadható opció piaci szereplők számára.

A lakásvagyon csökkentésének és a bérházkiürítések célja, hogy az elavult, rossz minőségű lakásokban élők jobb körülmények közé kerüljenek, így a komfort nélküli lakásokban élők komfortos lakáshoz jussanak és a nagyon kicsi lakásokban élők kicsit nagyobb lakásba költözhessenek. A lakások számának csökkenése így az önkormányzati bérlők jólétének növelését szolgálja. 2029-re ennek megfelelően kiemelten fontos cél az üres lakások arányának 5-10%-ra csökkentése.

Bérházfelújítási alapelvek

2022-ben az Önkormányzat olyan bérházfelújítási stratégia mellett határozta el magát, ahol az évente bérházak felújítására fordítható összeget több bérház között megosztva, részleges felújítási munkálatok elvégzésére használja fel. A 2022 és 2024 közötti időszakban a leggyakoribb felújítási típus a tetőfelújítás, illetve az elektromos vezetékcseré volt, mindkét típusú felújítás 8-8 épületben valósult meg. Ezt indokolja, hogy sok esetben egyes épületszerkezeti felújítások már sürgetővé váltak, de legalább ugyanolyan fontos szempont, hogy a korlátozott forrásokból a lehető legtöbb lakó életminőségét tudjuk javítani, mégha csak kismértékben is. Illetve szintén fontos, hogy az Önkormányzat lakottan tudja elvégezni az egyes felújítási munkálatokat.

A következő években is a részleges felújítások folytatása a cél, a lehetőséghez képest minél komplexebb műszaki tartalom megvalósítása mellett. Ez alól egy esetben tervezünk kivételt tenni. A Lujza u. 8. 22 lakásos bérház, így méreténél fogva megtartandó épület, azonban a közbelső födém károsodását csak az épület kiürítése mellett lehet kijavítani. Az épület kiürítése lehetővé teszi a födémcsere elvégzése mellett az épület teljes gépészeti rendszerének (mely a fa födémszakaszok ázásán keresztül hozzájárult a födémproblémák kialakulásához), illetve a függőfolyosó és az elektromos hálózat felújítását is.

Bár nem felújítási munkálat a szó szoros értelmében, mégis a megtartandó bérházakban lakók életminőségét javító fontos beavatkozás a rossz állapotú, eredetileg sokszor nem is lakáscélból létrejött földszintes épületrészek bontása. Az ilyen épületrészek felszámolását az

elmúlt években már elkezdte az Önkormányzat, pl. a Kőrös u. 10. vagy a Lujza u. 34. esetében. Ehhez hasonlóan a következő években szükséges lebontani a Vay Ádám u. 4. illetve a Lujza u. 19-ben található romos épületrészeket is. A felszabaduló területek lehetővé teszik zöldudvarok kialakítását, így az épületek mikroklímájának javítását is. A zöldfelületek kialakítása és fenntartása a lakók bevonásával kell, hogy megtörténjen.

A nagyobb épületszerkezeti felújításokat tervezett karbantartási munkálatok kell, hogy kiegészítsék, melyek egyaránt érintik a felújítandó és az épületszerkezeti felújítást nem igénylő épületeket. Ilyen felmerülő feladat egyes önkormányzati bérházak kapujának nagyjavítása, illetve a kritikus tűzfalak hőszigetelése. De az elsődleges cél egyes épületek esetében a nyomóvezetékcsere és ezzel összefüggésben a pincék szellőzési funkciójának visszaállítása, mely várhatóan több kritikus épület esetében csökkenti a földszinti lakások vizesedését. Számos esetben ugyanis a földszinti lakások penészedéséhez nagymértékben járul hozzá a pincei nyomóvezetékek szivárgása, illetve a pincék szellőzésének megszűnése.

Lakásfelújítási alapelvek

Az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak teljesítése – az kiürítendő épületekben élők elhelyezése, a lakáspályázatok, illetve az intézményrendszerből való kivezető utak működtetése, a megüresedő lakások ismételt hasznosítása – évente mintegy 80-90 lakás felújítását igényli. A felújítások feltétele a megfelelő műszaki erőforrások kiépítése és fenntartása, illetve a tervezések megfelelő ütemezése.

A lakásfelújítások tervezése során kiemelt cél a lakások alapterületének és a lakószobák számának növelése, a komfort nélküli és félkomfortos lakások komfortosítása, valamint a vizesedés megszüntetése. A lakások alapterületének növelésére kínálózó kézenfekvő megoldás az egymás mellett elhelyezkedő üres lakások, illetve a már használaton kívüli közös területek csatolása. A csatolás sokszor feltétele a lakások komfortosításának is, hiszen a nagyon alacsony alapterületű és a megfelelő gépészeti vezetékektől messze fekvő lakások esetén így lehetőséges szabályos fürdőszoba kialakítása.

A földszinti lakások vizesedése több tényezőből álló problémakör. Fő okként rendszerint a kapillárisan felszivárgó talajnedvesség van megnevezve, de az elmúlt évek tapasztalata azt mutatja, hogy jelentős szerepe van az alattuk elhelyezkedő pincék állapotának. Fontos az itt található vízvezetékek felülvizsgálata és esetleges cseréje, valamint a szellőztető funkció visszaállítása. A földszinti lakások felújítása során emellett az Önkormányzat injektálással, illetve szárítóvakolati rendszer beépítésével próbálja megakadályozni a lakások penészedését. Ehhez kapcsolódóan fontos feladat annak biztosítása, hogy az így létrejövő lélegző felület hosszútávon is működni tudjon. Ehhez szükséges a földszinti lakásokba költöző bérlők megfelelő tájékoztatása, mivel az ilyen felületek diszperzites festékekkel vagy tapétával történő elfedése ismét vizesedéshez fog vezetni.

A penészedés másik jellemző okozói a nagyméretű szigetetlen felületek pl. tűzfalak, melyek földszinti és emeleti lakásokban is előfordulhatnak. Az ilyen nagyméretű, hideg falfelületeken a nedvesség kicsapódik és szintén penészedést okozhat. Az Önkormányzat célja, hogy a bérházak nagyméretű tűzfalait kívülről hőszigetelje, ez azonban csak lassabb ütemben és nem minden esetben alkalmazható megoldás. Így ilyen kritikus falfelületek esetén az Önkormányzat a lakásfelújítások során belső hőszigetelést alkalmaz.

A talajnedvesség, illetve a szigetetlen felületek mellett a lakások penészedésének talán ugyanannyira fontos magyarázó tényezője a lakások használata. Ahogy bemutattuk, a lakásállomány jelentős része kis alapterületű lakásokból áll, melyekre jellemző a zsúfoltság. A lakásokban így természetes módon magas a belső páratartalom, olyan hétköznapi

23



tevékenységekből fakadóan is, mint a főzés vagy ruhaszárítás. Az egytraktusos, zártudvaros épületekben és az energiaszegény háztartások körében nehézséget jelent a szellőztetés is. Ennek megfelelően a lakások felújítása során kiemelten körültekintést igényel a nyílászárók kialakítása (részszellőzők beépítése, nyitható konyhai felülvilágítók) is. Szintén enyhítheti az ilyen típusú penészképződést a fűtési mód kiválasztása – pl. hűtő-fűtő klímák alkalmazása is hozzájárulhat a páraszint csökkentéséhez. A körültekintő kialakítás ellenére így is szükség lehet páramentesítő gépek használatára, melyet az Önkormányzat biztosít.

Társasházi lakások jövője

Az önkormányzati lakások kisebb része található társasházakban. A társasházi lakások általánosságban jobb minőségűek, mint az önkormányzati bérházakban található lakások, ennek megfelelően kihasználtságuk is kedvezőbb: a társasházi lakások 87%-a lakott. Ahogy láttuk, ezen lakások elhelyezkedése a bérházakban található lakásokhoz képest jóval kevésbé koncentrált. Az önkormányzat szociálpolitikai céljainak megvalósítása, és így legfőképpen a társadalmi sokszínűség megőrzése szempontjából kiemelten fontos a társasházi lakásállomány megőrzése, és lehetőségek szerinti bővítése.

Az állami kisajátítások – kártalanítási összeg kifizetésének függvényében – lehetőséget teremtenek nagyobb mennyiségű, jó minőségű társasházi lakás vásárlására. A vásárlásokon keresztül várhatóan több mint 50, komfortos vagy összkomfortos, legalább 30 m² alapterületű lakás kerül majd az Önkormányzat tulajdonába. Az önkormányzati bérházakból társasházakba költöző bérlők támogatása különös odafigyelést igényel majd a szociális ellátórendszerrel, ez azonban természetes velejárója az Önkormányzat sokszínűség növelésére irányuló törekvéseinek.

Ugyanakkor indokolt egyes társasházi lakások értékesítése. Az üres társasházi lakások nagyjából harmada alacsony alapterületű, illetve komfort nélküli. Ezeknél a lakásoknál kisebb az Önkormányzat mozgástere az átalakításában és felújításában: komfortosítást és csatolást magántulajdonban lévő szomszéd lakások akadályozzák, és gyakoriak statikai és egyéb – az egész társasházra kiterjedő – problémák, ami miatt a felújítás nem kivitelezhető gazdaságosan. Más okból, de szintén érdemes értékesíteni a túl nagy alapterületű, társasházi lakásokat is. Ezen nagy belmagasságú 2-3 nagyobb szobából álló nagypolgári lakások nem illeszkednek az Önkormányzat portfóliójába, rászorultsági alapon nem hasznosíthatók és felújításuk gazdaságtalan.

4. Forgalomképes vagyon: helyiséggazdálkodás

Bevezető

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány – a lakásokhoz hasonlóan – kettős adottság. Egyrészt az állomány adottságai és állapota megnehezíti a hasznosítást és komoly kiadást jelent az Önkormányzat számára, ugyanakkor a helyiséggazdálkodás lehetőséget is jelenthet arra, hogy a bérbeadáson keresztül stabil bevételt szerezzen és befolyásolja, hogy milyen tevékenységet végző bérlők jelenjenek meg egy adott helyiségben vagy környéken (pl. vendéglátás, közösségi tér, kulturális helyszín).

A helyiséggazdálkodás alapvető célja – szemben az Önkormányzat lakáspolitikájával – a profitszerzés kell, hogy legyen. Ugyanakkor ezt a célkitűzést más szempontok is kiegészítik, hiszen a saját tulajdonú helyiségek fontos szerepet játszanak az Önkormányzat városfejlesztési céljainak előmozdításában, és – az ilyen típusú tevékenységet végző szervezetek támogatásán keresztül – kulturális és szociális törekvéseiben is. Éppen emiatt a helyiséggazdálkodás esetén is a bérbeadást kezeljük prioritásként, értékesítésre a helyiségeknek csak azon csoportja jelölhető ki, melyek esetében a bérbeadás nem jelent reális alternatívát.

A helyiséggazdálkodás kihívása tehát e hármas célrendszerhez igazodó differenciált eszközök megteremtése és működtetése, és a különböző – gazdaságossági, városfejlesztési, illetve kulturális-szociális – célok közötti egyensúlyok megtalálása.

Gazdasági célok

A helyiséggazdálkodás alapvető céljaként fogalmazható meg, hogy a tevékenység hosszú távon hatékony pénzügyi támogatást nyújtson az Önkormányzat gazdálkodásához. Az önkormányzati helyiséggazdálkodástól elvárható, hogy a lehetőségekhez képest, rugalmasan alkalmazkodjon a folyamatosan változó piaci körülményekhez, képes legyen megfelelő nyereséget termelni.

A gazdasági célokkal összefüggésben kiemelt feladatnak tekinthető:

- a portfólióban lévő, hosszú távon hasznosításra megtartandó ingatlanok kihasználtságának, piaci értékének, valamint a bérbeadásukból származó hozam növelése,
- a helyiségállomány műszaki állapotának javítása, a bérbeadáshoz szükséges minimális műszaki tartalom biztosítása,
- az állomány kedvezőtlen összetételéből, valamint a korábbi bérbeadási gyakorlatokból származó veszteségek csökkentése,
- az ingatlanportfólió tisztítása, a bérbeadásra nem alkalmas helyiségek értékesítése.

Városfejlesztési célok

A helyiséggazdálkodás többféleképpen is hozzájárulhat az Önkormányzat városfejlesztési céljaihoz, a városkép alakításán, a megfelelő funkciók bevonzásán és az ott lakók komfortérzetének javításán keresztül. A tudatos, tervszerű helyiséggazdálkodás jelentős mértékben hozzájárul az egyes településrészek felértékelődéséhez, az ott élő lakosság magas szintű és változatos kiszolgálásához.

Ebből a szempontból kiemelt feladat a helyiséggazdálkodás és a köztér megújítások, illetve negyed szintű fejlesztési törekvések összehangolása tematikus pályázatokon keresztül.

Önkormányzati, szociális és civil célok

A Józsefvárosi Önkormányzat számára fontos, hogy a kerületben sok szervezet találjon otthonra és ezzel gazdagodjon a kerületi kulturális, közösségi élete. Ezt a célt szolgálja a Képviselő-testület által elfogadott kedvezményes helyiségbérlet konstrukció, mely átlátható, kiszámítható és normatív módon teszi lehetővé, hogy önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó, a kerület számára is hasznos feladatokat végző szervezeteket az alacsonyabb bérleti díj biztosításán keresztül támogassa a kerület.

Ebben a tekintetben feladat a kedvezményes helyiségbérbeadási pályázati konstrukció további fejlesztése, és a tervszerűség megteremtése ebben a tevékenységben is.

Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 1417 helyiség található, amelyek közül 1318 a forgalomképes vagyon része. A fennmaradó 99 helyiséget önkormányzati és állami intézmények, illetve önkormányzati cégek használják, így ezek a korlátozottan forgalomképes vagyon körébe tartoznak. A koncepció ezen fejezetében kizárólag a forgalomképes vagyon részét képező, üzleti célra hasznosítható helyiségekkel foglalkozunk.

Az önkormányzati helyiségek száma – a lakásokhoz hasonlóan – csökken, 2022 óta mintegy 100-zal lett kevesebb az állomány a társasházi helyiség értékesítések és a bérházbontások miatt. Míg az önkormányzati lakások nagyobb része önkormányzati bérházban található, addig a helyiségeink többsége, 83%-a társasházban helyezkedik el.

A lakásállományhoz hasonlóan a helyiségállomány kerületen belüli eloszlása is rendkívül egyenetlen. Az önkormányzati tulajdonú helyiségek közel 60%-a 3 negyedben található: a Magdolna-, Csarnok- és Palotanegyedben.

Az önkormányzati helyiségállomány adottsága, hogy a helyiségek viszonylag kis része, 38%-a klasszikus földszinti, utcafronti üzlethelyiség. Az állomány ennél nagyobb része, 43%-a utcáról, vagy udvarról nyíló pincehelyiség, de jelentős az udvarról nyíló földszinti helyiségek száma is. Ez a helyiség összetétel olyan örökség, ami önmagában is komoly kihívást jelent a gazdaságos működés megteremtése és a kihasználtság növelése szempontjából.

Bár az elmúlt években valamelyest nőtt a helyiségek kihasználtsága, az összes helyiség 54%-a, azaz 716 helyiség továbbra is üres, nincs bérbe adva. Ez az arány kedvezőbb a társasházban található helyiség között, ahol a bérbe adott helyiségek aránya eléri az 50%-ot. Szintén nagy a különbség kihasználtság tekintetében az épületen belüli elhelyezkedés szerint – míg az utcai helyiségek 68%-a hasznosított, addig az utcai pincék esetében ez az arány csak 23% – és kerületen belüli elhelyezkedés szerint is: a Palotanegyedben a helyiségek 52%, a Magdolna negyedben viszont csak 34%-a van kihasználva.

Helyiség fekvése	Összes helyiség	Összes helyiség %	Kiadott helyiség (db)	Kiadott helyiség %
Emeleti helyiség	58	4%	34	59%
Utcai helyiség	505	38%	345	68%
Udvari helyiség	167	13%	74	44%
Utcai pince	382	29%	88	23%
Udvari pince	191	14%	51	27%
n.a.	15	1%	10	67%
Végösszeg	1318	100%	602	46%

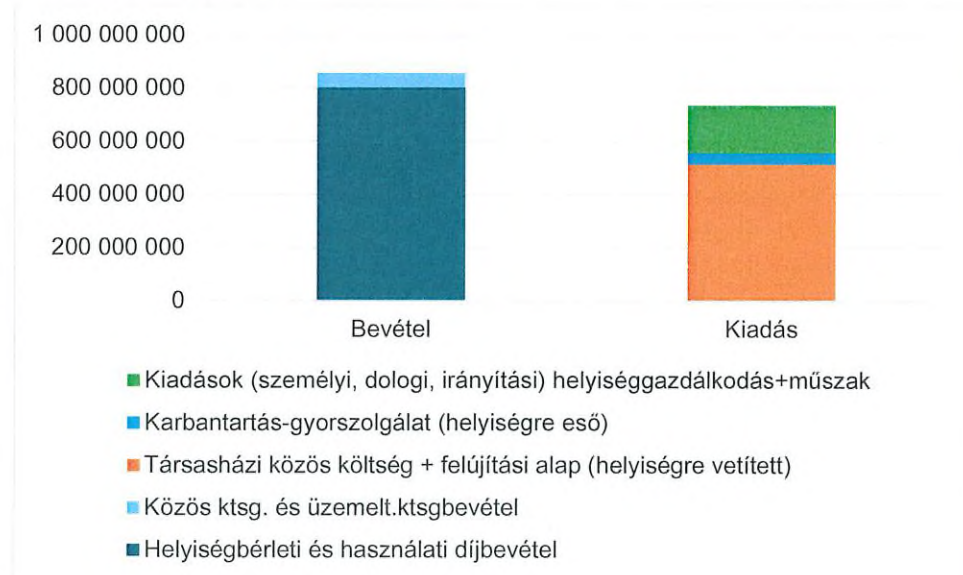
Az önkormányzati helyiségállomány másik, hasznosítást akadályozó sajátossága a helyiségek általános rossz állapota. Nyilvántartásunk alapján az összes helyiség több mint fele, 55%-a rossz állapotú. Az állapot összefügg a helyiségek elhelyezkedésével. A pincehelyiségek általánosságban rosszabb állapotúak, mint a többi helyiségtípus: 75%-uk rossz állapotú, míg ez az arány 30% az utcai helyiségek között.

	utcai helyiség		utcai pince		udvari helyiség		udvari pince		emeleti helyiség		n.a.		Összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
Jó	161	32%	11	3%	11	7%	4	2%	7	12%	2	13%	196	15%
Közepes	188	37%	80	21%	55	33%	24	13%	12	21%	8	53%	367	28%
Rossz	153	30%	284	74%	101	60%	148	77%	36	62%	4	27%	726	55%
n.a.	3	1%	7	2%	0	0%	15	8%	3	5%	1	7%	29	2%
Összesen	505	100%	382	100%	167	100%	191	100%	58	100%	15	100%	1318	100%

Ez is jól mutatja, hogy az önkormányzati helyiségállományon belül több szegmens különíthető el, melynek hasznosítási lehetőségei eltérőek: ugyan az utcai helyiségek közel egyharmada szintén rossz állapotú, ezek esetében a legtöbbször mégis reális esély mutatkozik a gazdaságos hasznosításra. Ezzel szemben a pincehelyiségek esetében a kedvezőtlen elhelyezkedés és a rossz állapot együttesen jelentősen korlátozza a hasznosítás lehetőségét, így e helyiségek hozzájárulása az önkormányzati célok eléréséhez kérdéses.

A helyiséggazdálkodás mérlege

A 2024. évi zárszámadás alapján a **helyiségbérbeadási tevékenység mérlege nagyjából 122 millió forintos nyereség volt.**



A bevételi oldalon a bérleti díj és a közös/üzemeltetési költség bevételeket vettük figyelembe, melynek összege nettó 857 millió forint. Messze a legjelentősebb kiadást a **helyiségekre eső közös költség kiadások jelentik 514 millió forint¹** értékben. Ezt a kiadást kellene mérsékelnie a bevételi oldalon jelentkező közös költség és üzemeltetési költség bevételeknek (ennek összege 2024-ben 54 millió forint volt), azonban látható, hogy az elenyésző a kiadásokhoz képest. Ez két okra vezethető vissza: magas az üresen álló helyiségek száma és

¹ Az összes önkormányzati ingatlan után 2024-ben fizetett közös költség kiadások alapterület alapján helyiségekre arányosított része.

magas a közös költség továbbhárítása nélkül bérbeadott helyiségek száma. A helyiségek bérbeadásának személyi, dologi és irányítási költségei összesen mintegy nettó 176 millió forintot tesznek ki. A helyiségek karbantartási és gyorsaszolgálati feladataira pedig elenyésző összeget, nettó 45 millió forintot költött az Önkormányzat 2024-ben.

Önkormányzati helyiségekkel kapcsolatos feladatok

Tervszerű, átlátható működés fejlesztése

A Józsefvárosi Önkormányzat célja, hogy a rendelkezésére álló önkormányzati helyiségek hasznosítása átlátható, tervszerű és hatékony módon valósuljon meg. Ehhez első lépésként 2023 februárjában elkészült Józsefváros helyiséggazdálkodási koncepciója. A koncepció elfogadásával egy időben a Képviselő-testület módosította a helyiséggazdálkodásról szóló rendeletet, valamint a helyiségbérbeadásra vonatkozó határozatot. Ezzel a jogszabály módosítással az Önkormányzat az egyedi értébecslésen alapuló bérleti díjképzés helyett áttért a számított bérleti díj rendszerre. Ez a változtatás sikeresnek bizonyult: felgyorsította a bérbeadási folyamatokat, és csökkentette az értébecslésekhez kapcsolódó kiadásokat.

A 2023-as év során megújult a jgk.hu weboldal, amelyen a pályáztatott és árverésre bocsátott helyiségek fényképes adatlapjai könnyen kereshetők. Az ügyfélközpontúság további erősítése érdekében tervezzük a honlap fejlesztését, annak érdekében, hogy az üresen álló ingatlanjaink adatlapjai teljeskörűen elérhetővé váljanak, emellett közérthető tájékoztató anyagokon keresztül segítenénk az érdeklődőket és a meglévő bérlőinket eligazodni a helyiséggazdálkodási folyamatokban. A magasabb bevételeket eredményező, hatékonyabb helyiséggazdálkodás érdekében fejlesztjük marketingstratégiánkat. Ennek része az ingatlanközvetítő cégekkel való kapcsolatfelvétel, minőségi hirdetési anyagok készítése, valamint a direkt megkeresések bevezetése.

A helyiséggazdálkodás hatékony és átlátható működésének érdekében – az éves lakásgazdálkodási tervhez hasonlóan – 2026-tól éves helyiséggazdálkodási tervet készítünk, amely kijelöli azokat a helyiségcsoportokat, amelyeket felújítani, bérbe adni, illetve értékesíteni tervezünk. A terv része lesz a számított bérleti díjak felülvizsgálata, valamint a 2025-ös év eredményeiről szóló beszámoló is.

Gazdasági célok eléréséhez használt eszközök

A helyiséggazdálkodás elsődleges célja a bevéeltermelés, amely fontos forrását képezi az önkormányzat egyéb közfeladatai finanszírozásának. A helyiséggazdálkodásból származó bevételek alapvetően bérbeadásból, illetve értékesítésből adódnak.

Bérbeadás elsődlegessége az értékesítéssel szemben

A városfejlesztési célok, a kedvezményes bérbeadás révén megvalósuló támogatások, valamint a hosszú távon fenntartható bevételi források biztosítása érdekében az Önkormányzat az értékesítéssel szemben a bérbeadást kell, hogy előtérbe helyezze. A bérbeadás stabil, tervezhető és folyamatos bevételt jelent az Önkormányzat gazdálkodásában.

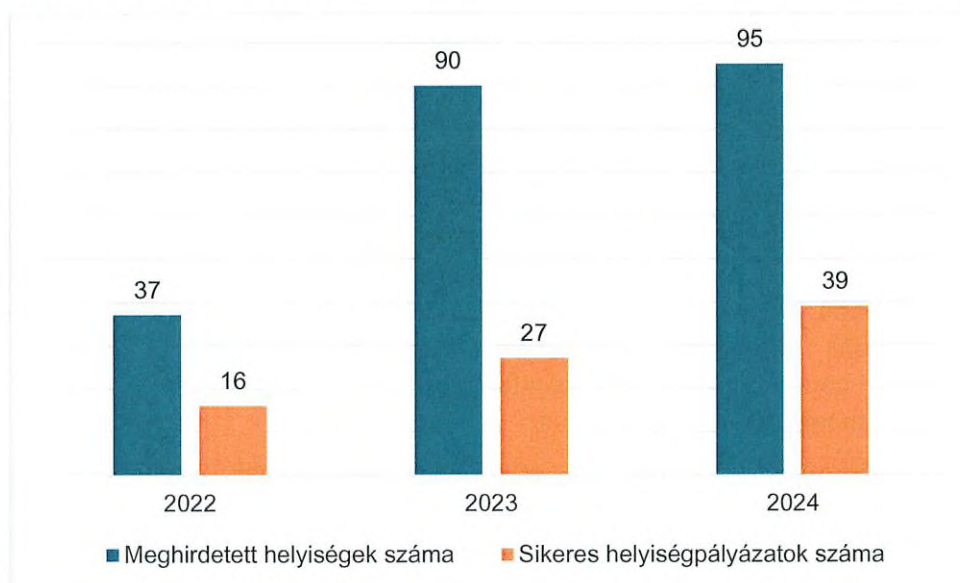
A bérbeadás elsődlegessége ugyanakkor nem jelenti az értékesítési tevékenység teljes beszüntetését. Az árverések és a pályázati úton történő elidegenítések továbbra is fontos eszközei a bevételek növelésének és az ingatlanportfólió ésszerűsítésének. Az értékesítési döntések során alapvető szempont, hogy kizárólag olyan helyiségek kerüljenek eladásra, amelyeket pályázati eljárás során sem sikerült bérbe adni, vagy amelyek műszaki állapota nem teszi lehetővé a felelős bérbeadást.

Az üresen álló helyiségek számának csökkentése, valamint a helyiséggazdálkodásból származó bevételek növelése érdekében az önkormányzat párhuzamosan több eszközt alkalmaz, a piaci helyzet, a műszaki állapot, valamint a városfejlesztési szempontok figyelembevételével.

Bérbe adások, bevételek növelése

Többféle pályázati lehetőség érhető el annak érdekében, hogy a helyiséggazdálkodás különböző céljainak megfelelően tudjunk bérbeadási lehetőségeket kínálni. Az elsődleges cél minél több helyiség piaci bérleti díjon való hasznosítása.

Az Önkormányzat 2023-tól áttért a csoportos pályáztatásra a piaci bérleti díjon meghirdetett helyiségek esetében, ami azt jelenti, hogy a helyiségeket nem egyesével, hanem 10-20 helyiségből álló csomagonként, egyszerre hirdeti meg. Ez a módszer növelte a piaci pályázatokon kiadott helyiségek számát, mivel kevesebb erőforrással és hatékonyabb kommunikációval lehetett hirdetni.



Piaci bérbeadás kiírásakor elsőbbséget élvez a népszerű környéken található, valamint a jó állapotú helyiségek meghirdetése. A tapasztalatok is azt mutatják, hogy a legkeresettebbek a forgalmas útvonalak mentén, jó infrastruktúrával rendelkező helyiségek, még akkor is, ha rosszabb állapotban vannak. A pályázaton kívüli kisebb helyiségeket leginkább szépségipari szolgáltatások, irodák és raktárak számára keresik.

Helyiségállomány felmérése, fejlesztése

A helyiségbérbeadás hatékonyságának növelése és a veszteségek csökkentése érdekében fontos, hogy az Önkormányzat aktívan javítsa a helyiségek bérbeadhatóságát. Ez azt jelenti, hogy a későbbi magasabb bevételek elérése érdekében növelni szükséges a helyiségállományra fordított karbantartási költségeket.

A legfontosabb lépés minden pályázatra kiírt helyiség esetében a jogi helyzet tisztázása és a pontos műszaki dokumentációk elkészítése, annak érdekében, hogy a pályázók számára teljes körű és rendezett információkat biztosíthassunk. A műszaki felmérés részét képezi a statikai vizsgálat és a villamosbiztonsági felülvizsgálat és a gázüzemű berendezések vizsgálata is, hogy elkerüljük a potenciális veszélyforrásokat és a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztosítani tudjuk a helyiség alapvető berendezéseinek biztonságos működését.

A bérbeadás elősegítése érdekében érdemes mérlegelni olyan további felújításokat is, amelyek növelhetik a helyiségek vonzerejét. Ilyen lehet például a portálok rendezettsége, a

homlokzatok felújítása, valamint minden olyan kisebb javítás, amely javítja a helyiség funkcionalitását. Ezek a felújítások nemcsak a kiadott helyiségek számát növelik, hanem az ingatlanok hosszú távú értéknövekedését is elősegítik.

Üresen álló nehezen hasznosítható pincék problematikája

A sok üresen álló pince jelentős kiadást jelent az önkormányzat számára a kapcsolódó közös költség fizetési kötelezettségen keresztül. Ez nem egyedi probléma, számos más budapesti kerület is hasonló problémával küzd. A legfőbb lehetőségek a pincék hasznosítására a következők: eladás, piaci alapú bérbeadás, kedvezményes bérbeadás, illetve az Önkormányzat által fizetendő közös költség elengedésének ösztönzése. A veszteségek csökkentéséhez ezek vegyes alkalmazására van szükség.

A legnagyobb mértékű kiadáscsökkentés eddig az eladás révén történt. Az elmúlt két évben összesen 58 pincét és udvari helyiséget, valamint 11 utcai helyiséget értékesített az önkormányzat, amivel több mint 1 millió forint havi kiadást takarított meg. Ugyanakkor ez a lakhatási válság hatására egy új jelenség megjelenéséhez vezetett, amely szerint egyes eladott pincéket a vásárlók lakásként, szálláshelyként vagy munkásszállóként kezdték használni. Bár ez illegális, az önkormányzat nem rendelkezik megfelelő hatósági eszközzel ennek megakadályozására. Ebből következően az egyetlen beavatkozási pont az értékesítés folyamata.

Az alábbi lépések segíthetnek a helyiségek felelős értékesítésében:

- Itt is igaz a fent említett szabály, a helyiségek bérbeadási pályázatra való meghirdetése előnyt élvez, akár kedvezményes áron, közös költség fizetési kötelezettséggel.
- Nagyobb hangsúlyt kell fektetni a társasházakkal való kapcsolatfelvételre az értékesítési döntés előtt, hogy amennyiben a társasház szeretné megakadályozni az eladást, lehetősége legyen kedvezményes áron bérbe venni az ingatlant.
- A társasházi támogatási pályázatok feltételeinek átalakítása is indokolt lehet. Az önkormányzat által a társasházak részére a hasznosítatlan pincék után fizetett közös költség folyamatos társasházi támogatásként is értelmezhető. Így indokolható, hogy további támogatás biztosításának fejében az önkormányzat feltételül szabja, hogy a nehezen hasznosítható helyiségeket, amelyek nem kerülnek eladásra a társasház bérelje ki, vásárolja meg, vagy engedje el a közös költség fizetési kötelezettséget.

Régi szerződések felülvizsgálata

A kiadott helyiségek mintegy 25%-ánál a bérlők nem fizetnek közös költséget, így megközelítőleg havi bruttó 5,5 millió forint közös költség továbbra is az Önkormányzatot terheli. Előfordul olyan eset is, amikor a bérleti díj még a közös költség összegét sem fedezi. Ezeknek a szerződéseknek a rendezése jelentősen javítaná a helyiséggazdálkodás mérlegét.

A közös költség fizetési kötelezettségnek általános kiterjesztése mellett szükséges felülvizsgálni azokat a régi bérleti szerződéseket is, ahol aránytalanul alacsony a bérleti díj a helyiség értékéhez képest. Ez a felülvizsgálat a szerződések 8-10%-át, azaz 50-60 helyiséget érinti.

A felülvizsgálat ki kell, hogy terjedjen annak a 11 civil szervezetnek a szerződésére is, amelyek korábbi kedvezményes bérleti konstrukciók alapján bérelnek helyiséget. E helyiségek bérleti díja a közös költséghez igazodik, és két kivételtől eltekintve a szervezetek

nem fizetnek közös költséget, így azt az önkormányzatnak kell fedeznie. Ráadásul a többségük nem rendelkezik együttműködési megállapodással az önkormányzattal, nincs beszámolási kötelezettségük, így nem biztosított, hogy a civil szervezetek valóban a lakosság számára is elérhető eseményeket szerveznek, vagy hozzájárulnak a kerület közösségi életéhez. Ezen szervezetek az új kedvezményes konstrukcióba történő áttérrelésével az önkormányzat évente akár 13 millió forinttal növelheti a bevételeit.

Önkormányzati, szociális és civil célok

Kedvezményes helyiségbérbeadási pályázat önkormányzati célokat megvalósító magánszemélyek és szervezetek számára

A kedvezményes helyiségbérlet pályázat kereteit 2022-ben alakította ki az Önkormányzat. A pályázat célja, hogy az Önkormányzat által preferált tevékenységeket (pl. szociális, kulturális, közösségi kezdeményezések) végző szervezetek kedvezményesen tudjanak helyiségeket bérelni. Ezzel egyrészt be tudunk vonzani olyan szervezeteket, melyek hozzájárulnak Józsefváros fejlődéséhez, másrészt ilyen módon csökkenteni tudjuk az üresen álló helyiségek számát és új szint kaphat egy városrész. Ez a konstrukció egységes keretet biztosít a különböző szervezetek támogatására. A pályázat nyerteseivel együttműködési szerződést kötünk, hogy a pályázatban és szakmai tervben ígért tevékenységek valóban számonkérhetőek legyenek.

A jelentkezések számából is látszik, hogy nagy az érdeklődés erre a lehetőségre. 2022-ben 12 db, 2023-ban szintén 12 db, 2024-ben 9 db olyan kedvezményes helyiségbérlő jelent meg Józsefvárosban, akik azóta is jelen vannak a kerület életében.

A Képviselő-testület a tapasztalatok alapján 2025 áprilisában felülvizsgálta a kedvezményes helyiség bérbeadás kereteit és számos ponton egyszerűsítette, illetve racionalizálta a folyamatot. 2026-tól itt is áttérünk a tervszerű pályáztatásra és évente maximum kétszer hirdetjük meg a pályázatot, ami az önkormányzat számára is hatékonyabb megoldást jelent és így a szervezetek is előre tudnak tervezni ezzel a lehetőséggel. Ezek az átalakítások elősegítik, hogy fókuszált kommunikációval nagyobb elérést tudjunk biztosítani ennek a lehetőségnek.

A kedvezményes konstrukción keresztül történő bérbeadására alapvetően közepes állapotú helyiségeket célszerű kijelölni. A pályázatra többségében civil szervezetek pályáznak, így kifejezetten rossz állapotú helyiségek felújítása nem lenne reális elvárás a leendő bérlőktől, viszont a jó állapotú helyiségek esetében a piaci alapon történő hasznosítása fontosabb cél. A kedvezményes konstrukció esetén kiemelten fontos, hogy bérbeadás előtt az Önkormányzat elvégezze az alapvető műszaki felmérést, a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó felújításokat, valamint a jogi helyzet rendezését.

Városfejlesztési célok

A Józsefvárosi Önkormányzat helyiséggazdálkodásában kiemelt szempont, hogy az üres helyiségek hasznosítása illeszkedjen a kerület hosszú távú városfejlesztési céljaihoz. Ennek érdekében olyan bérbeadási formák kidolgozásán dolgozunk, amelyek támogatják a közterületi megújulások hatását és élhetőbb környezet kialakítását.

Jelenleg két olyan pályázati forma van, ami ezt a célt tudja segíteni, ezt kiegészítve egyes helyiségek esetén lehetőség van elvárt vagy preferált tevékenységek meghatározására, akár üzleti koncepció beadásával. Idei példa volt erre a Múzeum Kávéház pályázata, ahova kifejezetten olyan bérlőt kerestünk, aki megtartja a korabeli kávéházi hangulatot.

Tematikus pályázat

A csoportos pályázat egyik típusa a tematikus helyiségpályázat, amely egy adott környék közterületi megújulásához igazodik. Ilyen volt a 2022-ben a RÉV8 koordinálásával meghirdetett, a Déri Miksa utca felújításához kapcsolódó Csarnok-negyed pályázat, ahol plusz pontot kaptak azok a pályázók, akik a preferált tevékenységeket valósítanak meg. A RÉV8 Zrt. 2025-2026-ban újabb városfejlesztési projektet indít a Népszínház utcában és környékén, mellyel párhuzamosan tematikus pályázatot hirdetünk majd az üres helyiségek hosszú távú bérbeadása.

Ideiglenes bérbeadás

Az ideiglenes bérbeadás bevezetésének célja az volt, hogy rugalmas megoldást kínáljunk az üresen álló önkormányzati helyiségek hasznosítására. A rövid távú bérleti konstrukció lehetőséget teremt azok számára, akik pop-up üzletek, ideiglenes tárolók vagy rendezvényhelyszínek iránt érdeklődnek, miközben az Önkormányzat számára is előnyös, hiszen bevételt generál és csökkenti az ingatlanok üresen állásából fakadó állagromlást. Eddig hat ilyen bérbeadásra került sor, ezek pozitív tapasztalatai alapján indokolt, hogy a jövőben nagyobb hangsúlyt fektessünk ennek a lehetőségnek a láthatóságára és célzott kommunikációjára.

5. Korlátozottan forgalomképes vagyon

Bevezető

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

Jelenleg 172 db ingatlan (lakás, helyiség, épület vagy telek) képezi a Józsefvárosi Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonelemeit.

A Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék (JEB) 8 telephelyen biztosítják a kisgyermekellátást, a Józsefvárosi Óvodák székhelyóvodája és 11 tagóvodája 13 telephelyen, míg a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ (JEK) egy telephelyen működik. A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSZSZGYK) használatában van a legtöbb – 61 db – önkormányzati ingatlan. Az intézményvezetéshez és egyéb működéshez szükséges irodán felül a JSZSZGYK-hoz tartoznak a Család- és Gyermekjóléti Szolgálat, Család- és Gyermekjóléti Központ telephelyei és egyéb szociális szolgáltatások működtetéséhez szükséges ingatlanok, köztük a LÉLEK program, illetve Családok Átmeneti Otthona külső férőhelyeként szolgáló lakások is. Szintén sok – 25 db – ingatlanban, széttörédezett telephelystruktúrával működik a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A Polgármesteri Hivatal összesen 10 önkormányzati ingatlant használ. A Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt. használatában is 10 db ingatlan található. További közösségi funkciót lát el 4 db önkormányzati telek, ahol közösségi kert, illetve közösségi udvar működik.

Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonán végzett beruházásainak tükrözniük kell az Önkormányzat tágabb szociális, közösségi és szolgáltatásfejlesztési prioritásait. Az elmúlt években a legjelentősebb beruházások a Befogadó Óvodák programmal összhangban a Józsefvárosi Óvodák telephelyein történtek. Az elmúlt időszak két további meghatározó beruházása a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatának felújítása és a Józsefvárosi Múzeum létrehozása volt.

A 2029-ig tartó időszakban a legfontosabb cél a legrosszabb infrastrukturális adottságokkal rendelkező szociális ellátások, valamint a nagy ügyfélforgalmat és kifejezetten a rászorulóknak kiszolgálását végző ügyfélterek fejlesztése: így kiemelten a Gyermek Átmeneti Otthona, a Család- és Gyermekjóléti Szolgálat, az Idősek Átmeneti Otthona és az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona elhelyezésének javítása, továbbá az önkormányzati bérlők számára elérhető szolgáltatások fejlesztése az új lakhatási ügyfélszolgálat, valamint a Lakótér létrehozásán keresztül.

A következő időszak másodlagos prioritása a közösségi, kulturális és ifjúsági intézmények fejlesztése, jellemzően kisebb léptékű beruházásokon keresztül. Ezek a terek széles rétegeket vonzanak, lehetőséget teremtenek a kerület lakóinak a találkozásra, kapcsolatteremtésre. Cél a közösségi terek, helyszínek területi eloszlásának javítása, valamint nyitott és befogadó terek létrehozása olyan csoportok számára is, akik a jelenlegi tereket kevésbé használják.

További cél minden évben kisebb léptékű felújítások, fejlesztések megvalósítása az óvodákban és a bölcsődékben.

Minden beruházás megvalósítása során cél az ingatlanok lehetőség szerinti akadálymentesítése az egyenlő hozzáférés biztosítása érdekében, valamint az ingatlan energetikai megújítása az ott dolgozók komfortérzetének javítása és a gazdaságos üzemeltetés érdekében.

A korlátozottan forgalomképes vagyonelemekkel kapcsolatos feladatok

A szociális szolgáltatások infrastrukturális fejlesztései

A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSzSzGyK) telephelystruktúrája rendkívül széttörédezett, nagyon különböző helyszíneken és infrastrukturális adottságok között folyik a munka. Az elmúlt években nem történt jelentősebb felújítás a JSzSzGyK telephelyein. Azonban cél, hogy a következőkben több – a jelenlegi elhelyezés szempontból legtöbb problémával küzdő, ugyanakkor az ügyfelek által a leginkább igénybe vett – szakmai egység esetében is jelentős előrelépés történjen az infrastrukturális feltételekben.

Gyermekek Átmeneti Otthona

A Gyermekek Átmeneti Otthona (GYÁO) átmeneti gondozást, teljes körű ellátást biztosít azoknak a gyermekeknek, akik családi problémák, betegségek, lakhatási gondok miatt átmenetileg szülői gondoskodás, illetve megfelelő szülői felügyelet nélkül maradnak. A GYÁO-nak jelenleg helyt adó ingatlan – a Szentkirályi utca 15. szám alatti társasházban található 1. emeleti lakás – nem illeszkedik az intézmény szükségleteihez. A gyermekek számára nincs sem kert, sem udvar, ahol a szabad levegőn tudnánk időt tölteni, szabadon játszani; további jelentős gondot jelent, hogy az ingatlan nem akadálymentes. Az intézmény jelenleg 12 fő kiskorú gondozását tudja egyidejűleg biztosítani. Nagy szükség van a területben az átmeneti gondozást nyújtó férőhelyek számának bővítésére, ami megfelelő elhelyezést tud nyújtani a veszélyhelyzetben lévő várandós kismamáknak, krízishelyzetbe került egyedülálló szülőknek vagy akár kizsákmányolt, prostitúcióra kényszerített anyáknak.

A Dankó utcában található, jelenleg kihasználatlan volt óvodaépület újrahasznosításán, átalakításán keresztül a GYÁO gyermekek és szüleik elhelyezését is lehetővé fogja tenni, a jelenleginél kétszer annyi férőhely biztosításával egy akadálymentesen megközelíthető, zárt kerttel rendelkező épületben. A lakószobákon túl az új épületben családgondozói irodák, pszichológusi, fejlesztőpedagógusi szoba, betegszoba, tornaszoba és egy tágas közösségi tér is helyet kap. A beruházás a Fővárosi Szolidaritási Alap támogatásával valósul meg.

A GYÁO új helyszínre költözésének várható időpontja 2026. első negyedéve.

Család- és Gyermekjóléti Szolgálat

Az Önkormányzat szociális ellátásainak kiemelt elemét képezi a Család- és Gyermekjóléti Szolgálat. Az ügyfelek számát és az esetek komplexitását figyelembe véve a Szolgálat nagy leterheltséggel dolgozik, hatalmas az igény a területben a családsegítő munkára.

A Szolgálat jelenleg a Népszínház utca 22. szám alatt, három külön bejáratú helyiségben működik, azonban látható, hogy bár szükség lenne kapacitás bővítésre, az ingatlanok jelenleg ezt nem teszik lehetővé. A zsúfoltságon túl az ingatlanok jelenlegi infrastrukturális felszereltsége sem megfelelő, nincs elegendő számú mosdóhelyiség. A jelenlegi telephely másik fő problémája, hogy nincs megfelelő ügyfélfogadó tér, és nem tudnak megfelelően elválni az ügyfelek számára nyitott, valamint a háttérmunkák elvégzésére szolgáló helyiségek: pl. a terápiás szoba eléréséhez az irattár, illetve több iroda előtt is el kell sétálni. De általánosságban elmondható, hogy mind az ügyfelek, mind a munkatársak által használt terek szűkösek, rossz vagy egészségtelen kialakításúak (pl. az ügyfélváróban nincsen ablak), és csak nagyon kis részben közelíthetők meg akadálymentesen. Ez összességében akadályozza egy bizalomgerjesztő, hívogató légkör megteremtését, ami ezen a területen elengedhetetlen a szakmai munkához.

Mindezek miatt 2026 kiemelt feladata a Család- és Gyermejjóléti Szolgálat telephelyének fejlesztése. Ez két lépésből kell, hogy álljon. Egyrészt szükségesnek mutatkozik a Népszínház u. 22.-ben található – amúgy kiemelkedően jó elhelyezkedésű – ingatlan mellett egy másik telephely kijelölése is. Ez a lépés látszólag tovább növeli a JSzSzGyK telephelystruktúrájának széttöröttségét, azonban a megfelelő ingatlan hiánya mellett szakmai érvekkel is indokolható. Az Önkormányzat nem rendelkezik megfelelő elhelyezkedésű és megfelelő méretű ingatlannal, mely alkalmas lenne a Szolgálat teljes szervezetének befogadására. Ugyanakkor éppen a családsegítő tevékenység esetén jelenthet előnyt, ha nem csak egy helyen van ilyen intézmény a kerületben, hanem igyekszik az ellátotti kör egy másik részéhez közel kerülni és megkönnyíteni az ügyfelek és a családsegítők közötti folyamatos személyes kapcsolattartást. Ennek értelmében az első feladat a második számú telephely megtalálása és megfelelő kialakítása lesz.

Második feladatként pedig a Népszínház u. 22. alatti ingatlanok átalakítására kell sort keríteni. Ennek részeként szükséges lesz megteremteni az ügyfélterek és a háttérmunka helyszíneinek teljes szétválasztását, az ügyfélterek akadálymentesítését, illetve elvégezni az ingatlan energetikai és egyéb felújítási munkálatait.

A beruházások megvalósításának várható időpontja 2026.

Ezüstfenyő Idősek Átmeneti Otthona fejlesztése

Az Ezüsfenyő Idősek Átmeneti Otthona jelenleg 21 férőhellyel működik. Az idősek otthona két, különálló épületből áll (A és B épület). A két épületre vonatkozó törvényi előírások miatt az intézmény dolgozói létszáma 22 fő. Az intézményben emellett egy nagyméretű üzemi konyha is működik, ami szervezetenként a Józsefvárosi Egyesített Bőlcödék alá tartozik.

Az üzemi konyha és a hozzá tartozó konyhai tároló kiváltásával 7 új férőhely kialakítása lesz lehetséges a dolgozók létszámának növelése nélkül. A beruházás során a meglévő konyha és tároló kibontásra kerül, helyükön új könnyűszerkezetes falak épülnek. Az egyik épületben új ablaknyílások jönnek létre, és a meglévő irodák pedig egy kisebb könnyűszerkezetes átalakítással bővülnek. Új vizes helyiségeket a régiók helyén lehetséges kialakítani, az új fűtőtestek, és az új világítás ráköthető a meglévő gázfűtési, illetve elektromos rendszerre. Az átalakítás ideje alatt a gondozottak az épületben maradhatnak, kiköltöztetésre nem lesz szükség.

A beruházás nyomán 21-ről 28-ra növekszik a férőhelyek száma, és arra is lehetőség lesz, hogy férfiak és nők egyaránt elláthatóak legyenek a két épület bármelyikében. Jelenleg az egyik épületben csak női ellátottak elhelyezése lehetséges, mivel nincs meg a teljes ellátáshoz szükséges elkülönített két zuhanyzó és mellékhelyiség. Emellett a beruházás után több tárolóhely, nagyobb öltözőhelyiségek és tágasabb irodák állnak majd rendelkezésre a dolgozók számára.

A beruházás megvalósításának várható időpontja 2026.

Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona

Az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona (ÉNO) jelenleg a Kisstáció u. 11. szám alatti, 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérház félelmetén, eredetileg lakás célú ingatlanában kap helyet. A napközi otthon a kerületben élő, 16 év feletti értelmileg, illetve halmozottan (mozgásukban, hallásukban, látásukban) sérült személyek, valamint külön megállapodás alapján a Főváros közigazgatási területén élő sérült fiatalok nappali ellátását biztosítja. Az ellátható személyek száma jelenleg 20 fő.

Az ÉNO elhelyezésének legfőbb nehézsége jelenleg az, hogy nem biztosított az akadálymentesség, sőt az ingatlan csak egy külső lépcső igénybevételével, kifejezetten nehezen közelíthető meg. Így a célcsoport egy része nem tudja igénybe venni az intézményt. Erre a problémára többféle megoldás elképzelhető, akár a jelenlegi Kisstáció utcai ingatlanban (például ülőlift, vagy esteleg az egész épületet kiszolgáló lift kialakításával), akár más helyszín kijelölésével. A jelenlegi ingatlan elrendezésének kismértékű módosításával, illetve az ingatlan alatt található felszuterén, de világos és száraz helyiségek jobb kihasználásával lehetőség lenne a szolgáltatás színvonalának javítására, de mindez elképzelhető lenne egy másik ingatlanban történő elhelyezés mellett is. Ezen opciók közötti választást az Önkormányzat aktuális pénzügyi mozgástere, illetve az elérhető ingatlanok tükrében lehet meghozni 2026 során.

Az ÉNO fejlesztésének várható időpontja 2027.

Esélyház

Az Esélyház olyan önkormányzati bérlőknek nyújtana a kilakoltatással szemben alternatívát, akik jelentős adósságot halmoztak fel és/vagy valamilyen nem hozzájuk köthető magatartási, életviteli probléma (például más személyek ráköltözése, bántalmazás, hozzátartozójuk szenvedélybetegségből fakadó rendzavarása) miatt kerültek kilátástalan helyzetbe. Az új intézményi elhelyezéssel lehetőségük lenne szoros szociális segítség mellett új életet kezdeni, majd a gondozási periódus végével visszakerülni az önkormányzati lakásba. Jelenleg ezt az elgondolást valósítja meg az Önkormányzat a LÉLEK Esély programon keresztül, ahol kisméretű, komfortos krízislakásba költözhetnek a nehéz helyzetű bérlők. Egy olyan elhelyezési lehetőség létrehozása, ami nem a kerületben szétszórta, hanem egy intézményben helyezkedne el, lehetőséget teremtene a szociális munka más eszközeinek használatára, illetve az ott élők közötti kapcsolat fejlesztésére is.

A költségvetési feltételek fennállása esetén az Esélyház egy funkcióváltó önkormányzati épületben valósulhatna meg, leghamarabb 2028-ban.

Józsefvárosi Egészségügyi Központ Addiktológia áthelyezése

A Józsefvárosi Egészségügyi Központ fő telephelye, az Auróra utcai rendelőépület alapvetően nem szorul fejlesztésre, viszont az addiktológiai ellátás javítása az Önkormányzat szociális szolgáltatásainak fejlesztéséhez kapcsolódik. A kerületben kiemelt problémát jelent a szerfüggőség. Az elsősorban szerproblémás (alkohol-, kábítószer-, és gyógyszer-függő) betegek ellátása jelenleg a JEK-en belül a szakrendelő VI. emeletén valósul meg, azonban az elért növelése érdekében szakmai szempontból igény lenne egy könnyebben megközelíthető, nem az intézménybe ágyazott helyszín keresése. Ez az intézményrendszer más tagjaival való szorosabb együttműködést is elősegíthetné, kiemelten a szintén szenvedélybetegeket ellátó és a JSzSzGyK által fenntartott Spirál Felépülés Központtal.

Az Addiktológia áthelyezésének várható időpontja 2027.

Lakossági ügyintézés helyszíneinek fejlesztése

Az Önkormányzat nyújtotta szolgáltatások infrastrukturális fejlesztésének központi eleme az ügyfélszolgálati terek fejlesztése. A Józsefvárosi Önkormányzat olyan helyre kívánja alakítani a kerületet, ahol a lakosok tudnak kihez fordulni ötleteikkel, javaslataikkal, problémáikkal, és ahol felkészült és segítőkész munkatársakkal kerülnek kapcsolatba ügyintézésük során.

2023-ban készült el a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal új ügyfélszolgálat a Baross u. 66-68. szám alatt. A korábban Családtámogatási Irodaként működő, 525 m²-es ingatlan újult

meg és bővült az új Ügyfélszolgálati Iroda helyiségeinek kialakításával. Egy olyan – ügyfélváró és ügyfélfogadói terekből, vezetői és háttéroidákból, személyzeti és ügyfélmosdókból, személyzeti konyhából, tárgyalótérből és irattároló helyiségekből álló – belső tér jött létre, ami jól átlátható és mindenki számára befogadható.

Lakhatási ügyfélszolgálat kialakítása

A Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatához hasonló ügyfélforgalmat bonyolít a JGK Zrt. önkormányzati bérlakásokhoz kapcsolódó lakásügyi ügyfélszolgálat az Őr u. 8. alatt. Az önkormányzati ügyfélszolgálatok fejlesztésének következő lépése így az önkormányzati bérlőket kiszolgáló ügyféltér fejlesztése, összhangban a lakások bérbeadási folyamatainak javításával, ügyfélközpontú átalakításával és az önkormányzati bérlakásszektor egészének fejlesztésével.

Az új lakhatási ügyfélszolgálat a Práter u. 22. földszinti/félemeleti üzlethelyiségeiben fog helyet kapni. Az érintett helyiségek évtizedek óta irodai-ügyfélszolgálati funkciót töltek be, de pár éve használaton kívül vannak. A felújítás magába foglalja a társasház mezzanin szintig terjedő homlokzati felújítását is. A létrejövő 24-26 munkaállomás ad majd helyet a jogcímekkel, bérleti szerződések megkötésével, valamint a díjbeszedéssel és hátralékkezeléssel foglalkozó összes kollégának.

Az új ügyfélszolgálaton maradéktalanul meg tud majd valósulni az ügyfelek számára nyitott és a folyamatos háttérmunka helyszínéül szolgáló funkciók szétválasztása. A tervezési folyamat magában foglalt egy olyan részvételi kutatási elemet is, mely alapján az ügyféltér kialakítása tekintetbe veszi az idősebb, nehezen mozgó ügyfelek, illetve babakocsival, gyermekkel érkező szülők igényeit is, természetesen az akadálymentesség kritériumait is teljesítve.

Az új lakhatási ügyfélszolgálat várhatóan 2026 első felében fogja megkezdeni működését.

Közösségi, kulturális és ifjúsági intézmények fejlesztése

Az Önkormányzat intézményei és gazdasági társaságai útján sokféle kulturális, közösségi és ifjúsági szolgáltatást nyújt kerületszerte. A JKN Zrt. működteti a H13 Kultpontot, a Kesztyűgyár Közösségi Házat, a Fókusz Közösségi Teret, valamint az elmúlt évek egyik legjelentősebb intézményi beruházásaként létrejött a Józsefvárosi Múzeumot. A JSzSzGyK-hoz tartozik a FiDo Ifjúsági Központ. A közelmúltban nagy sikerrel újranyílt Dankó udvar működtetője a Rév8 Zrt, 2025-ben pedig a Polgármesteri Hivatal telephelyei is egy új közösségi-szociális térrel, a Kálvária téren helyet kapó Lakótér Irodával bővülnek.

Ezek a terek egyszerre látnak el fontos szociális és közösségi funkciót. Biztosítják, hogy a terület ne csak lakóhelye, hanem valódi otthona lehessen az itt lakóknak. Így a cél ezeknek a tereknek a folyamatos fejlesztése, fizikailag és szakmailag is egyre vonzóbbá és hívogatóbbá tétele.

Lakótér

A Lakótér a Kálvária tér 21. szám alatt, egy egykori postahelyiségben jön létre, a Fővárosi Szolidaritási Alap támogatásával, a Közösségi Részvételi Iroda egységeként. Munkatársai közösség-szervezők, tapasztalt, a józsefvárosiakat jól ismerő szakemberek, akiknek feladata egy olyan tér létrehozása, amely a lakóközösségek találkozási pontja lehet. A jelenleg kísérleti szakaszban lévő új szolgáltatás célja az önkormányzati bérlakásokban élők aktív részvételének előmozdítása lakókörnyezetük alakításában, kezdeményezéseik és

önszerveződésük erősítése, valamint a közösségi és szomszédsági együttéléssel kapcsolatos problémák megoldásának támogatása.

A Lakótérben egy nagyméretű, gyűlések, előadások befogadására alkalmas közös tér, egy kisebb megbeszélések megtartására is alkalmas irodahelyiség, konyha, egy akadálymentes mosdó és tároló helyiségek kapnak helyet. A helyszín kiválasztása során a cél az volt, hogy a legtöbb önkormányzati bérlő számára közel legyen, ugyanakkor a már meglévő közösségi helyszínekhez (legfőképpen a Kesztyűgyár Közösségi Házhoz) ne essen túl közel. A Lakótér mint szolgáltatás 2024 végén megkezdte működését, azonban a helyiség 2025 nyarán készül el. Saját szervezésű programok mellett a cél minél több közösségi kezdeményezés befogadása.

Középső-Józsefvárosi Közösségi tér

A 2024-es részvételi költségvetés nyertes ötlete egy új közösségi tér megvalósítása Középső-Józsefvárosban (azaz a Népszínház, Csarnok, Corvin, Magdolna, Losonci vagy Orczy negyedek valamelyikében). A forrás felhasználásával a cél, hogy Középső-Józsefváros egy olyan részén nyíljon újabb közösségi helyszín, ahol jelenleg nincs ilyen nyitott tér. A megvalósítás egyik lehetséges iránya a létesítmény Népszínház utában történő elhelyezése, szorosan kapcsolódva az utca rehabilitációjához. A másik lehetséges irány, hogy ebből a forrásból a Józsefvárosi Közművelődési Konceptióban megjelenő igényt elégíti ki az önkormányzat, amely a közösségi-közművelődési terek hiányára hívja fel a figyelmet a Losonci negyedben. A döntést szakmai és pénzügyi fenntarthatósági szempontok figyelembevételével 2025-ben érdemes meghozni.

Az ötlet megvalósítása és az új közösségi tér megnyitása 2026-ban várható.

Százados negyed közösségi tér

A Százados negyed elhelyezkedéséből és közlekedési adottságaiból fakadóan viszonylag elválik a kerület többi részétől. Régóta felmerülő probléma, hogy a negyed nem rendelkezik megfelelő közösségi és szolgáltató funkciókkal. Az Önkormányzat szándéka ezért egy új közösségi tér létrehozása a negyed fejlesztési koncepciójával összhangban. Az új tér egyik lehetséges helyszíne a Tisztes u. 7. alatti, jelenleg 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházként működő, de funkcióváltó kategóriába sorolt épület lenne.

A közösségi tér megvalósításának legkorábbi időpontja 2027.

Homokudvar fejlesztése

A Homokudvar a Homok utcából és a Kesztyűgyár Közösségi Házból is megközelíthető közösségi udvar, amit a Kesztyűgyárba és a Csia Lajos Általános Iskolába járó gyerekek egyaránt használnak. Az udvarban kosarazásra, kézilabdázásra és focizásra alkalmas sportpálya található. A 2024/2025-ös gyerekrészvételi költségvetésben a gyerekek egyértelműen kifejezték igényüket az udvar további fejlesztésére, ezért az Önkormányzat az itt megszavazott ötletek alapján fejleszti kis beavatkozásokkal az udvarban található sporteszközöket, de a következő években szükség lenne az udvar további alakítása, komfortosabbá tételére. A költségvetési keretek függvényében ezekről a döntést 2025-ben vagy 2026-ban érdemes meghozni.

Káptalanfüredi gyermektábor fejlesztése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi egy Balatonalmádiban található, nagyméretű, 3,2 hektáros telek, amely évtizedek óta a kerület gyermektáboraként funkcionált. Az

Önkormányzat 2015-ben indította el az üdülő komplex felújítását, ennek elhúzódása miatt azonban az üdülő jelenleg nem látogatható.

A projekt első lépéseként 2017 és 2019 között elbontották a tábor korábbi épületeit, és felépült 6 db kétszintes lakópavilon, azonban a használatba vételi engedélyek beszerzése elmaradt. Az engedélyek megszerzéséhez az épületek további beavatkozásokat igényelnek. Az tábor teljeskörű működtetéséhez még hiányzik a főépület is, mely közösségi tereknek, étkezőnek, konyhának, valamint irodáknak adna helyet.

2021. szeptember 17-én az Emberi Erőforrások Minisztériuma (EMMI) és az Önkormányzat között Támogatási Szerződés jött létre, amelyben az EMMI 2.124.193.700.- Ft kormányzati támogatásban részesítette a Káptalanfüredi gyermektábor megvalósítását, mely összeg tartalmazza a tervezés, továbbá a főépület megépítésének és a szükséges eszközök, bútorok beszerzésének költségét. A Támogatási Szerződés meghatározta a tervezett beruházás szakmai programját és a megvalósítás ütemezését. A támogatási szerződés 2024-ben módosításra került, annak érdekében, hogy a felépülő főépület kisebb alapterületű lehessen, ami jobban illeszkedik a tájba és gazdaságosabban felépíthető és fenntartható.

Az új főépületben az alábbi funkciók fognak helyet kapni:

- összességében legalább 300 m² alapterületű, többfunkciós közösségi és sporttevékenységek kiszolgálására alkalmas osztható terem és/vagy különálló épület a szükséges tároló kapacitásokkal kiegészítve pl. kézműves-, művészeti és sportfoglalkozások, küzdősportok (dzsúdó, cselgáncs, birkózás, harcművészetek stb.), jóga, tánc, balett, erdei iskolákhoz tartozó beltéri tevékenységek megtartására,
- legalább 500 adag előállítására alkalmas főzőkonyha és ennek jogszabály szerinti kiszolgáló helyiségei,
- étkező összesen 150 személyre,
- nemek szerint elkülönített betegszoba és hozzá tartozó vizesblokk,
- iroda és annak kiszolgáló egységei a táborvezetés számára.

A kivitelezés 2026-ban várható.

Női civil ház

Az Egyenlőség és társadalmi igazságosság program Józsefváros roma lakosságáért 2023-2028 alapján az Önkormányzat hosszabb távú célja egy komplex szolgáltatásokat nyújtó közösségi tér létrehozása roma, illetve hátrányos helyzetű nőknek. A tér elsődleges célja az lenne, hogy a roma és hátrányos helyzetű, illetve segítségre szoruló nők ne csak egyes projekteken, időszakosan legyenek a programokba bevonva, hanem a szakemberek és segítő civil szervezetek kiszámíthatóbban és folyamatosan biztosítsanak számukra az élethelyzetüket, mentális állapotukat javító szolgáltatásokat. A női civil ház potenciális helyszíne lehet egy funkcióváltó önkormányzati bérház. A ház kialakításának feltételeiről és szakmai tartalmáról 2026-ban szükséges meghozni a döntést.

Óvodák és bölcsődék felújítása

Az óvodák és bölcsődék a legjobb állapotú önkormányzati ingatlanok közé tartoznak. Az Önkormányzat deszegregációs céljaival összhangban az elmúlt években jelentős fejlesztések zajlottak elsősorban a Józsefvárosi Óvodák telephelyeit illetően. Az Önkormányzat elkötelezett amellett, hogy a kerületben élő jelenlegi és leendő szülők, valamint gyerekeik szívesen válasszák a kerületi óvodákat és méltányos, szép környezetben folyhasson a

gyerekek korai fejlesztése-nevelése. 2023 és 2024 között összesen 4 óvodában történt nagyobb felújítás:

- Mackóvár Tagóvoda homlokzatának és 1. emeleti helyiségeinek felújítása, az udvaron található kisház átalakítása,
- Tündérkert Tagóvoda homlokzatának és bejáratának felújítása,
- Napvirág Tagóvoda belsőépítészeti és udvari felújítása, új bejárat kialakítása,
- Százszorszép Tagóvodában új épületrész létrehozása és udvar felújítása.

A Józsefvárosi Bölcsődék esetében 4 intézményben kisebb léptékű fejlesztések és nagyobb karbantartási munkálatok valósultak meg az elmúlt években.

Az Önkormányzat célja a következő években a Mesepalota Tagóvoda felújítását követően az óvodák és bölcsődék folyamatos fejlesztése, immár nem egy-egy nagyobb beruházáson keresztül, hanem évente megvalósuló nagyobb karbantartási, kisebb felújítási munkák elvégzésén keresztül.

Mesepalota Tagóvoda udvarfelújítása

A Somogyi Béla utcában található Mesepalota Tagóvoda belső udvarán lévő csatornarendszer felhőszakadások idején nem tudja az elvezető szerepét betölteni. Az alagsori helyiségeket (tornaterem, öltöző és mellékhelyiségek) víz és gyakran szennyvíz árasztja el a padlóösszefolyókon keresztül. A fő cél ennek az állapotnak megszüntetése és a korszerű felújítás. A közműfelújítás után, amely az egész udvar felbontásával jár majd, a gyerekek számára barátságosabb udvari környezet jön létre. Új gumiburkolat, növények és játszóeszközök, valamint napvitorla kerül majd a két részből álló udvarra. Az udvarokat egy terasz köti össze, mely szintén új burkolatot és födémeket fog kapni.

A beruházás 2025 őszén fejeződik be.

6. Melléletek

Önkormányzati bérházak

HRSZ	Negyed	Utca & Házszám	Telek terület m2	Vagyongazdálkodási Terv 2022 - Besorolás	Felülvizsgálat 2025 - Besorolás
35015	Csarnok negyed	Auróra u. 15.	294	Funkcióváltásra javasolt	Funkcióváltásra javasolt
34838	Csarnok negyed	Bacsó B. u. 4.	536	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35811	Losonci negyed	Baross u. 107.	701	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35086/2	Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 4.	450	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35127	Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 13.	649	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Kiürítve
35128	Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 9-11.	1398	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
34615	Népszínház negyed	Berzsenyi D. u. 5.	633	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
34653	Népszínház negyed	Bezerédj u. 6.	1819	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35316	Magdolna negyed	Dankó u. 16.	1127	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35305	Magdolna negyed	Dankó u. 17.	1510	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35314	Magdolna negyed	Dankó u. 20.	829	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35472	Magdolna negyed	Dankó u. 30.	598	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35485	Magdolna negyed	Dankó u. 33.	642	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35474	Magdolna negyed	Dankó u. 34.	1173	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35477	Magdolna negyed	Dankó u. 40.	829	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35300	Magdolna negyed	Dankó u. 7.	1054	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
34953	Csarnok negyed	Déri M. u. 11.	447	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást

					igényel
35979	Orczy negyed	Diószegi S. u. 18.	1966	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Állam által kisajátítva
35980	Orczy negyed	Diószegi S. u. 20.	1978	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35981	Orczy negyed	Diószegi S. u. 22.	2017	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Állam által kisajátítva
35982	Orczy negyed	Diószegi S. u. 24.	1981	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Állam által kisajátítva
35983	Orczy negyed	Diószegi S. u. 26.	1990	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Állam által kisajátítva
35996	Orczy negyed	Diószegi S. u. 28.	490	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	Állam által kisajátítva
35897	Orczy negyed	Diószegi S. u. 7.	693	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35377	Magdolna negyed	Dobozi u. 17.	770	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35376	Magdolna negyed	Dobozi u. 19.	638	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35412	Magdolna negyed	Dobozi u. 35.	892	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35410	Magdolna negyed	Dobozi u. 39.	919	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35407	Magdolna negyed	Dobozi u. 45.	1219	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
36048	Orczy negyed	Dugonics u. 11.	724	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Állam által kisajátítva
34994	Csarnok negyed	Fecske u. 18.	591	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35685	Corvin negyed	Futó u. 27.	1023	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36637	Palotanegyed	Horánszky u. 16.	778	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36103	Losonci negyed	Illés u. 19.	1218	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

36096	Orczy negyed	Illés u. 20.	874	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35205	Csarnok negyed	József u. 25.	882	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35159	Csarnok negyed	József u. 47.	775	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35155	Csarnok negyed	József u. 55.	659	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35154	Csarnok negyed	József u. 57.	635	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35153	Csarnok negyed	József u. 59.	594	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35889	Orczy negyed	Kálvária u. 10.	931	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
36062	Orczy negyed	Kálvária u. 26.	747	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35888	Orczy negyed	Kálvária u. 8.	933	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35352	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 10.	1671	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35338	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 17.	710	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35449	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 20.	822	Funkcióváltásra javasolt	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35450	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 22.	819	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35451	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 24.	815	Funkcióváltásra javasolt	Funkcióváltásra javasolt
35334	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 5.	1045	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35350	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 6.	757	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35088	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 3.	419	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Középtávon kiürítendő -

					épületkiürítés 2024 - 2029 között
35075	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 6.	700	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35074	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 8.	845	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35582	Corvin negyed	Kis Stáció u. 11.	342	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35609	Corvin negyed	Kisfaludy u. 10- 12.	597	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35631	Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	1156	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35630	Corvin negyed	Kisfaludy u. 7.	1168	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36035	Orczy negyed	Korányi S. u. 20.	489	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Állam által kisajátítva
35288	Magdolna negyed	Koszorú u. 20.	513	Funkcióváltásra javasolt	Funkcióváltásra javasolt
35282	Magdolna negyed	Koszorú u. 4-6.	2127	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Funkcióváltásra javasolt
35892	Orczy negyed	Köris u. 10.	1276	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36069	Orczy negyed	Köris u. 15.	713	Funkcióváltásra javasolt	Funkcióváltásra javasolt
35959	Orczy negyed	Köris u. 28.	528	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35963	Orczy negyed	Köris u. 37.	829	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35874	Orczy negyed	Köris u. 4/A.	554	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35891	Orczy negyed	Köris u. 8.	580	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35160/2	Csarnok negyed	Lovassy L. u. 4/b.	847	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35168	Csarnok negyed	Lovassy L. u. 6.	825	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35371	Magdolna negyed	Lujza u. 14.	733	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35443	Magdolna negyed	Lujza u. 15.	654	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35441	Magdolna	Lujza u. 19.	787	Hosszú távon bontandó -	Hosszútávon

	negyed			épületkiürítés 2025 - 2029 között	kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35364	Magdolna negyed	Lujza u. 2/b.	732	Funkcióváltásra javasolt	Funkcióváltásra javasolt
35365	Magdolna negyed	Lujza u. 2/c.	674	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35423	Magdolna negyed	Lujza u. 20.	530	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35424	Magdolna negyed	Lujza u. 22.	1119	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35438	Magdolna negyed	Lujza u. 25.	779	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35428	Magdolna negyed	Lujza u. 30.	1047	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35430	Magdolna negyed	Lujza u. 34.	902	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35368	Magdolna negyed	Lujza u. 8.	697	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35292	Magdolna negyed	Magdolna u. 12.	1391	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35309	Magdolna negyed	Magdolna u. 20.	1271	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35311	Magdolna negyed	Magdolna u. 22.	720	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35469	Magdolna negyed	Magdolna u. 33.	741	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35354	Magdolna negyed	Magdolna u. 36.	774	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés 2030-tól
35264	Csarnok negyed	Magdolna u. 4.	1619	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35445	Magdolna negyed	Magdolna u. 41.	919	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Középtávon kiürítendő - épületkiürítés 2024 - 2029 között
35374	Magdolna negyed	Magdolna u. 44.	505	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35421	Magdolna negyed	Magdolna u. 47.	746	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35419	Magdolna negyed	Magdolna u. 51.	674	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	Hosszútávon kiürítendő - épületkiürítés

					2030-tól
35265	Csarnok negyed	Magdolna u. 6/a.	991	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36659	Palotanegyed	Mária u. 4.	416	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35152	Csarnok negyed	Mátyás tér 2.	432	Funkcióváltásra javasolt	Funkcióváltásra javasolt
35057	Magdolna negyed	Nagy Fuvaros u. 2/b.	536	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35082	Magdolna negyed	Nagy Fuvaros u. 26.	1210	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
36292	Corvin negyed	Nagytemplom u. 12/b.	719	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35698	Corvin negyed	Nagytemplom u. 5.	461	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35676	Corvin negyed	Nap u. 21.	427	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35987	Orczy negyed	Orczy út 31.	600	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35664	Corvin negyed	Práter u. 18.	583	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36225	Corvin negyed	Práter u. 55.	739	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36111	Losonci negyed	Práter u. 75.	1425	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35219	Csarnok negyed	Rigó u. 4.	413	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35999	Orczy negyed	Sárkány u. 1.	705	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Állam által kisajátítva
36005	Orczy negyed	Sárkány u. 11.	906	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
38837/4	Százados negyed	Százados út 3-13.	22969	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35139	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 12.	1269	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35329	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 13.	679	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35136	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 18.	638	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35496	Magdolna negyed	Szigetvári u. 4.	751	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

36204	Corvin negyed	Szigony u. 39.	479	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Kiürítve
38839/26	Százados negyed	Tisztes u. 7.	2967	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	Funkcióváltásra javasolt
34933	Csarnok negyed	Tolnai L. u. 21.	619	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
36268	Corvin negyed	Tömő u. 5.	1200	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36208	Corvin negyed	Tömő u. 17.	668	nem besorolt - kiürítendő társasház	Kiürítve
36109	Losonci negyed	Tömő u. 56.	1121	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
36107	Losonci negyed	Tömő u. 60.	875	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36338	Corvin negyed	Üllői út 58.	683	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35599	Corvin negyed	Vajdahunyad u. 11.	583	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35677	Corvin negyed	Vajdahunyad u. 24.	250	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
34761	Népszínház negyed	Vay Á. u. 4.	1132	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
34762	Népszínház negyed	Vay Á. u. 6.	1128	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
34942	Csarnok negyed	Víg u. 30.	630	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
34817	Csarnok negyed	Víg u. 4.	469	Felújítandó: Épületfelújítást igényel	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

Önkormányzati tulajdonú telkek

Utca	Alapterület (m2)	Hrsz	Kialakítás	Hasznosítás
Auróra u. 12/A.	442	35025	Üzemi épület	JGK telephely, Városüzemeltetés
Auróra u. 12/B.	441	35024	Üzemi épület	JGK telephely, Városüzemeltetés
Dankó u. 3-5.	1970	'35298	Telek	JGK telephely, Városüzemeltetés
Dankó u. 18.	2846	'35315	Telek	Közösségi udvar
Dobozi u. 13.	907	'35379	Telek	üres

József u. 22.	538	'34916	Telek	Németh László Általános Iskola sportpálya, Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva
József u. 27.	813	'35204	Telek	Parkoló
Kálvária u. 19.	893	'36082	Telek	JGK telephely, karbantartó telephely
Kálvária u. 9.	913	'35876	Telek	üres
Karácsony S. u. 1.	840	'35332	Telek	JGK telephely, Teleki téri piac parkoló
Karácsony S. u. 3.	840	35333	Telek	JGK telephely, Teleki téri piac parkoló
Koszorú u. 15.	341	35270	Telek	Óvoda játszókert
Koszorú u. 26.	320	35513/2	Telek	Cinka Panna kert
Koszorú u. 30.	1397	35515	Üzemi épület	Vállalkozás bérli határozatlan időre
Kőrös u. 4/B.	630	35875	Telek	Közösségi kert
Lujza u. 32.	978	35429	Telek	üres
Magdolna u. 24.	722	35339	Telek	Közösségi kert
Magdolna u. 28.	626	35341	Telek	Parkoló
Mátyás tér 7-8.	1570	35295	Telek	Olajág Otthonok pihenőkertje, határozatlan időre bérbe adva
Német u. 12.	551	34914	Telek	Németh László Általános Iskola játszóudvar, Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva
Práter u. 50.	5526	35728/45	Telek	Közterületi parkoló
Szerdahelyi u. 17.	712	'35331	Telek	JGK telephely, Teleki téri piac parkoló
Szerdahelyi u. 9.	698	'35327	Telek	Parkoló
Szigony u. 37.	457	36205	Telek	üres
Tolnai L. u. 23.	606	34934	Telek	Közösségi kert
Tolnai L. u. 32-34.		34965	Üzemi épület	Vállalkozás bérli határozatlan időre
Tömő u. 21.	499	36206	Telek	üres

Vajda Péter u. 25-31.	4000	38603/3	Telek	Vajda Péter Ének-zenei Általános és Sportiskola, Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva
Víg u. 10.	380	34814	Telek	Napraforgó óvoda sportudvar

Korlátozottan forgalomképes vagyon

Bölcsődék

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

Óvodák

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

Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ

Intézmény	Ingatlan címe
-----------	---------------

Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ	Auróra u. 22-28.
Háziorvosi rendelő	Gutenberg tér 3.
Háziorvosi rendelő	Szigony u. 2/a

Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ

Intézmény	Ingatlan címe
Adománykezelés	II. János Pál Pápa tér 22. fszt.
Család- és Gyermekjóléti Központ	Kőrös u. 35.
Család-és Gyermekjóléti Szolgáltatás, iroda	Népszínház u. 22. pince, fe. és fszt.
Családok Átmeneti Otthona	Koszorú u. 14-16.
Családos Közösségi Szállás	Szerdahelyi u. 5.
Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona	Kis Stáció u. 11.
Gazdasági Szervezet, iroda	Kálvária tér 13. fszt.
Gazdasági Szervezet, raktár	Kálvária tér 13. pince
Gyermekek Átmeneti Otthona	Szentkirályi u. 15. I./4.
Gyermekjóléti Szolgáltatások	Dankó u. 16. fszt.
Hátralékkezelési és Lakhatási csoport	Déri Miksa u. 3. fszt. 4.
Hátralékkezelési Szolgáltatás és Intenzív Családmegtartó Szolgáltatás	Dobozi u. 23. fszt.
Házi segítségnyújtás és Szociális Étkeztetés	Orczy út 41. pince és fszt.
Idősek Átmeneti Otthona	Kerepesi út 29/a
Idősek Klubja	Baross u. 109. fszt.
Idősek Klubja	Delej u. 34. pince + fszt.
Idősek Klubja	II. János Pál pápa tér 17. fszt. KL/3
Idősek Klubja	Mátyás tér 4. fszt. UZ/2
Idősek Klubja	Víg u. 18. fszt. UZ/34
Ifjúsági Központ	Koltói Anna tér (hrs.: 35388)
Közösségi Mosoda	Diószegi S. u. 13. fszt.
Közösségi Mosoda	Szerdahelyi u. 13. fszt.
Lakás, Családok Átmeneti Otthona	Dankó u. 17. II./23.
Lakás, Családok Átmeneti Otthona	Karácsony S. u. 22. I/22.
Lakás, Családok Átmeneti Otthona	Kőrös u. 4/A I./9.
Lakás, Családok Átmeneti Otthona	Magdolna u. 12. I./20.
Lakás, Családok Átmeneti Otthona	Sárkány u. 14. fszt. 1.
Lakás, Családok Átmeneti Otthona	Kisfaludy u. 5. fszt. 4.
Lakás, LÉLEK program	Baross u. 102. fszt. 3.
Lakás, LÉLEK program	Dankó u. 30. I. em. 5.
Lakás, LÉLEK program	Dankó u. 34. fszt. 3.
Lakás, LÉLEK program	Dankó u. 34. II. 8.
Lakás, LÉLEK program	Dankó u. 34. IV. 1.
Lakás, LÉLEK program	Diószegi S. u. 15. II. 30.
Lakás, LÉLEK program	Futó u. 27. II. 30.
Lakás, LÉLEK program	József u. 47. IV. 2.
Lakás, LÉLEK program	Kálvária u. 10/b. I. 18.
Lakás, LÉLEK program	Kálvária u. 26. fszt. 9.

Lakás, LÉLEK program	Kisfaludy u. 10-12. I.18.
Lakás, LÉLEK program	Kisfaludy u. 24. II. em. 4.
Lakás, LÉLEK program	Lujza u. 30. I. 14.
Lakás, LÉLEK program	Lujza u. 34. fe. 16.
Lakás, LÉLEK program	Magdolna u. 12. fszt. 2
Lakás, LÉLEK program	Magdolna u. 41. fszt. 4.
Lakás, LÉLEK program	Magdolna u. 47. fszt. 7
Lakás, LÉLEK program	Nagy Fuvaros u. 26. II. 33.
Lakás, LÉLEK program	Nagy Fuvaros u. 26. II.37.
Lakás, LÉLEK program	Rigó u. 4. 3. em. 20.
Lakás, LÉLEK program	Szerdahelyi u. 18. I. 18.
Lakás, LÉLEK program	Szigetvári u. 4. fszt. 4.
Lakás, LÉLEK program	Tömő u. 5. I. 28.
Lakás, LÉLEK program	Tömő u. 56. fszt. 19.
Lakás, LÉLEK program	Tömő u. 60. fszt.14.
Lakás, LÉLEK program	Vay Á. u. 4. I. 22.
Lakás, LÉLEK program	Vay Á. u. 6. fszt. 9.
LÉLEK-Ház és LÉLEK-Pont Iroda	Koszorú u. 4-6.
Műszaki, Karbantartó Szolgálat, iroda	Dankó u. 40. fszt.
Népkonyha	Magdolna u. 43. fszt. 3.
Népkonyha	Magdolna u. 43. fszt. XIV.
Szenvedélybetegek klubja	Mátyás tér 12. fszt.

Polgármesteri Hivatal

Intézmény	Ingatlan címe
Polgármesteri Hivatal	Baross u. 63-67.
Társadalmi Kapcsolatok Ügyosztály, Ügyfélszolgálati és Pályázati Iroda	Baross u. 66-68. fszt.
Közterület-felügyeleti Ügyosztály	József u. 15-17. fszt. 2/U
Nemzetiségi Önkormányzat	Kis Stáció u. 5.
Közterület-felügyeleti Ügyosztály	Német u. 17-19. fszt.
Társadalompolitikai Ügyosztály, Szociális Támogatási Iroda	Német u. 25. fszt.
Társadalmi Kapcsolatos Ügyosztály, Közösségi Részvételi Irod	Kálvária tér 21. fszt.
Tervtár	Rákóczi tér 3.
Irattár	Szigony u. 16/b
Irattár	Víg u. 32.
Irattár	Práter u. 60.
Irattár	Dobozi u. 19.
Irattár	József körút 53. pincszint

A Vagyongazdálkodási Terv 2025. évi felülvizsgálatáról szóló lakossági véleményezés összefoglalója

1. Bevezetés

A Józsefvárosi Önkormányzat 2022. májusában fogadta el Józsefváros 2022-től 2029-ig szóló közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. A terv lefektette az Önkormányzat beruházásainak fő irányait: a bérházfejlesztési és otthonteremtő programot, az óvoda fejlesztési programot, valamint a helyiséggazdálkodás átalakításának és a közterek felújításának alapelveit. Az eltelt 3 évben jelentős előrelépések történtek a terv megvalósításában, így megérett az idő a következő 4 év legfontosabb céljainak és teendőinek kijelölésére az önkormányzati ingatlanvagyon tekintetében.

A Terv felülvizsgálata során **a lakosság számára is biztosítottuk a véleményezés lehetőségét 2025. május 27. és június 13. között.** A módosítások tartalma alapján a véleményezés lehetősége kiemelten érintette az egyes kategóriaváltó bérházak lakóit, az önkormányzat helyiségeit bérlőket, társasházi tulajdonosokat és közös képviselőket.

Ennek megfelelően a véleményezés elindításáról célzott emailben tájékoztattunk a kerületben tevékenykedő **közös képviselőket, az önkormányzat helyiségbérlőit, a felülvizsgálat alapján új kategóriába javasolt bérházak lakóit** pedig az ő házukat érintő javasolt módosítást bemutató plakátokon keresztül értesítettük. A véleményezést ezek mellett az önkormányzat honlapján, a közösségi média felületein és intézményekben és közterületen kihelyezett plakátokon keresztül hirdettük.

A lakosok és szakmai szervezetek **két, tematikusan létrehozott kérdőívén keresztül** mondhatták el véleményüket a bérházak és a helyiséggazdálkodás kapcsán. Ezek mellett **2025. június 10-én lakossági fórumot tartottunk** 30 fő érdeklődő részvételével, amelyen az érintett illetékesekkel közösen volt lehetőség a módosításokkal kapcsolatos kérdéseket és javaslatokat megvitatni: <https://reszvetel.jozsefvaros.hu/tarsadalmi-egyeztetesek/velemenyezze-jozsefvaros-hogyan-gazdalkodjon-ingatlan-vagyonaval-2029-ig/>

A korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé tartozó, az Önkormányzat tulajdonában álló, az Önkormányzat és az általa fenntartott, közfeladatot ellátó intézményekre vonatkozó beruházási terveknek az Önkormányzat tágabb szociális, közösségi és szolgáltatásfejlesztési prioritásait kell tükrözniük, ezért a Vagyongazdálkodási Terv erre vonatkozó részei nem voltak véleményezhetőek.

Mivel a teljes Vagyongazdálkodási Terv elkészítése során **2022-ben már széleskörű társadalmi egyeztetés zajlott** (<https://reszvetel.jozsefvaros.hu/tarsadalmi-egyeztetesek/vagyongazdalkodasi-terv-mondd-el-a-velemenyed/>), ezért idén a felülvizsgálati anyagba foglalt módosítások kapcsán lehetett véleményt formálni. Ebben a honlaphírben foglaltuk össze a módosítás tartalmát és a kérdőívekben megfogalmazott kérdések is ezekre a területekre terjedtek ki: jozsefvaros.hu/go/vagyonterv

2. A lakossági véleményezés eredményei

Bérházak

A bérházakról szóló kérdőívet 4 - a Józsefvárosi kötődésre vonatkozó kérdésre adott válaszaik alapján - társasházi tulajdonos töltötte ki. Az egyes kategóriaváltásra javasolt bérházak egyikénél sem alakult ki többség az elutasítás mellett. Az egy-egy, az adott bérház kapcsán javasolt kategóriát elutasító válaszok nem egészültek ki a vélemény szöveges indoklásával, így azokra érdemben nem tudunk reagálni.

Egy kitöltő javasolja a Diószegi u. 36 elektromos hálózatának és homlokzatának megújítását. Ez az épület azonban nem áll az önkormányzat 100%-os tulajdonában, így ez a ház nem szerepelhet a Vagyongazdálkodási Tervben.

Egy kitöltő kéri, hogy a társasházi lakások értékesítésekor az önkormányzat zárja ki azokat, akik befektetési céllal vásárolnának, vagy nagycsaládosok, erre azonban nincsen jogi lehetőség.

A lakossági fórumon elsősorban azok a bérlők vettek részt, akiknek a házait kategóriaváltás érintené és akik elsősorban a számukra célzottan kihelyezett plakát alapján értesültek a lehetőségről.

A kiürítendő kategóriába javasolt **Berzsenyi u. 5** szám alatt bérház lakói a kiürítés várható időpontja és menete felől érdeklődtek. Az átköltözésre vagy pénzbeli térítésre vonatkozó információk mellett rögzítettük, hogy a folyamat elindítása legkorábban 2 év múlva várható és, hogy ezt megelőzően lakógyűlésen fogjuk ismertetni az összes lakó számára az átköltözés eljárásrendjét és lehetőségeiket.

A teljes fűdémcseré miatt átmeneti kiürítésre szánt **Lujza u. 8**-ból érkező lakó az iránt érdeklődött, hogy a tervezett felújítás milyen hatással lehet az általa felújított lakásra és, hogy biztosan szükséges-e mindegyik lakásból kiköltözni. Ezekre a kérdésekre a pontos műszaki felmérés és kiviteli tervek elkészülte után megtartandó lakógyűlésen fogunk tudni átfogó tájékoztatást adni.

A **Szigetvári u. 4** kapcsán átfogó problémát fogalmazott meg a megjelent lakó. Az épület környezetében most már évek óta zajlik valamilyen magánberuházás és az ebből fakadó zavaró zaj, por és rezgés megnehezíti a lakóközösség életét. A bérházon belüli is több, nagyobb karbantartás valósult meg az elmúlt években, többek között a felülvizsgálatban cserére javasolt függőfolyosó egyes szakaszai is megújításra kerültek valamint üres lakások felújítási is zajlott. Ezek miatt a lakó a tervezett felújítás megfontolását kérte. Az illetékesek tájékoztatása alapján éppen a sok, szakaszosan elvégzett beavatkozás igazolhatja a teljes csere szükségességét, de ebben az esetben is a pontos műszaki felmérés fogja befolyásolni a prioritást, ennek ismeretében előfordulhat, hogy csak évek múlva kerül be az adott évben tervezett felújítási munkálatok közé. Amennyiben ez szükségessé válik, arról a lakóközösséget lakógyűlés keretében fogjuk tájékoztatni.

A felújítandó kategóriába javasolt **Vajdahunyad u. 11.** szám alatti épület egyik bérlője az iránt érdeklődött, hogy az épület miért került ki a kiürítendő kategóriából. Ez az épület a 2022-ben elfogadott Vagyongazdálkodási Terv alapján már ekkor sem a kiürítendő kategóriába tartozott, előfordulhat, hogy 2019-et megelőzően ez volt a házzal kapcsolatos álláspont. Az anyag felülvizsgálatokor elsődleges szempont volt, hogy az elmúlt években tapasztalt önkormányzati kiürítési kapacitás összhangban legyen a Tervvel, tehát valóban annyi házat jelöljünk kiürítendőnek, amelyből a vállalt időszakban reálisan megoldható a lakók elhelyezése. A Vajdahunyad u. 11 azért

A **helyiség bérbeadások ösztönzésére** tett javaslatokat még azzal egészítenék ki a kitöltők, hogy az önkormányzat által előzetesen elvégzett munkálatok része legyen a vizesblokk rendezése, a kéménybélelés, a fűtési rendszer felújítása, mert ezek a jelentős terhet jelentő munkálatok jellemzően előfordulnak ezekben a helyiségekben és a bérlőt terhelik. A jövőben nagyobb hangsúlyt kívánunk fektetni a helyiségek bérbeadása előtt egy minimális műszaki tartalom megteremtésére, melybe az említett munkák elvégzése is beletartozhat. Ugyanakkor azt is látni kell, hogy a szűkös források miatt erre nem lesz minden esetben lehetőség. Ezen túlmenően azzal is számolni kell, hogy ha az önkormányzat csináltatja meg ezeket a munkákat, akkor a bérleti díjak is valamelyest emelkedni fognak a jelenlegihez képest.

Más azt javasolja, hogy a felújítást elvégző bérlő 6 hónapig mentesüljön a bérleti díjfizetési kötelezettség alól. Bérbeszámítási vagy beruházási megállapodás kötésére jelenleg is van lehetőség, gépészeti és szerkezeti elemek megújítására is, maximum 48 hónapon keresztül. Ennek összegéről a JGK Zrt. műszaki munkatársainak javaslata alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hoz döntést.

A **helyiségbérleti konstrukciók** átalakítására vonatkozó javaslat kapcsán egy kitöltő javasolja, hogy az egyes bérlők felülvizsgálata során szempont legyen az is, hogy a bérlő milyen színvonalon tartja karban a helyiséget és őket kevésbé érintse a díjnövekedés. A vonatkozó jogszabályi előírások szerint azonban a bérlemény karbantartása a bérlő kötelessége, így ez nem jelenti egyedi elbírálás lehetőségét. A helyiség állapota nem lehet szempont a felülvizsgálat során, mivel sok régi bérleti szerződés esetében nem áll rendelkezésünkre pontos dokumentáció a kezdeti műszaki állapotról.

Más kitöltő azt fogalmazta meg, hogy a jelenlegi **kedvezményes pályázati konstrukcióból** sok kisvállalkozó kizorul, akik a kerület kulturális és közösségi életében szerepet játszanak. A kifogással ellentétben a kedvezményes konstrukcióban bárki részt vehet, aki önkormányzati célokhoz és feladatokhoz kapcsolódó tevékenységet végez, még akkor is, ha az tevékenysége részben piaci jellegű. A beérkezett szakmai koncepciótervekről az értékelő bizottság javaslatára, a Társadalmi Ügyek Bizottsága hoz döntést. Ugyanakkor a bérbeadható helyiségek köre korlátozott, mivel az önkormányzat célja, hogy elsősorban a piaci alapon nehezebben hasznosítható ingatlanok kerüljenek ilyen módon használatba.

Egy kitöltő javasolja, hogy a **lakássá átalakítható helyiségeket** is írja ki az önkormányzat felújítandó lakáspályázatokon. Ez a lehetőség korábban is felmerült, azonban valójában nem nagyon vannak olyan helyiségek, melyek szabályosan lakássá alakíthatóak lennének. Az udvari és emeleti helyiségek esetében vizsgáljuk ennek a lehetőségét, ám utcáról nyíló helyiség jogszerűen nem alakítható lakássá.

A lakossági fórumon a téma iránt érdeklődőként elsősorban az önkormányzat jelenlegi helyiségbérlői vettek részt. Az itt elhangzó kérdések részben átfedésben vannak a kérdőívben is érintett témákkal, a megjelentek különböző konkrét felújítási és bérleti konstrukciók kapcsán kértek részletesebb tájékoztatást, ám a felülvizsgálat anyagában közvetlenül nem javasoltak módosítást.

Köszönjük a részvételt!