

JÓZSEFVÁROS KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

2022-2029



Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

1082 Budapest
Baross u. 63-67.



Fotó: Nagy Dániel



TÁRSADALMI EGYEZETÉS ELŐTTI VÁLTOZAT

2022. február 4.

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Dátum: várhatóan 2022. március

TARTALOMJEGYZÉK

1. Vezetői összefoglaló	01
2. A vagyongazdálkodási terv társadalmi egyeztetése	12
3. Önkormányzati vagyon szabályzásának jogi környezete	15
4. Forgalomképes vagyon	17
5. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon	45
6. Forgalomképtelen vagyon	50
7. Mellékletek	58

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Józsefvárosi Önkormányzat utoljára 2015-ben készített Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet (továbbiakban Terv vagy vagyongazdálkodási terv), melyet a Képviselő-testület a 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával fogadott el. Időszerű egy új vagyongazdálkodási terv elfogadása, melynek feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodásra vonatkozó intézkedések irányvonalát, összhangban a Gazdasági Programmal és az Integrált Területfejlesztési Stratégiával. A vagyongazdálkodási tervet várhatóan 2022. tavaszán terjesztjük a Képviselő-Testület elé.

Bérházfejlesztési és otthonmentő program

Az önkormányzat Gazdasági Programjának megfogalmazása szerint „Józsefváros egyik legnagyobb problémája a lakhatási szegénység. Ennek következményei nem állnak meg a rossz minőségű lakásoknál, sok más társadalmi problémának is okozói: szegregátumok kialakulása, rossz egészségügyi helyzet, olyan óvodák és iskolák létrejötte, ahonnan a magasabb társadalmi státuszú szülők másik kerületbe viszi gyermekeiket.

Az önkormányzat alapvető törekvése a **társadalmi diverzitás fenntartása**, az egyes kerületek közötti szakadék csökkentése: ne legyenek olyan lakóterületek, ahol csak szegények, de olyanok se, ahol kizárólag jómódúak élnek. A kerület fejlesztését nem a szegények kiszorításával, hanem élethelyzetük javításával kell elérni. Józsefváros egysége a **sokszínűségben** rejlik. Az önkormányzat célja ennek megtartása, támogatása, fejlesztése.”

A vagyongazdálkodási terv központi eleme a **bérház- és bérlakásfejlesztési program**. A Józsefvárosi Önkormányzat összesen 130 db önkormányzati tulajdonú bérházzal rendelkezik. Ezen felül van egy olyan bérház, mely a fővárosi önkormányzattal közös tulajdon (Kis Fuvaros u. 6.), így a tervben összesen **131 db önkormányzati tulajdonú bérházzal** foglalkozunk. A legtöbb önkormányzati bérház a Magdolna negyedben van, az összes épület 42 százaléka. Ezt követi az Orczy, a Csarnok és a Corvin negyed.

Az **önkormányzat bérház és bérlakásállománya összességében rendkívüli mértékben elhanyagolt**. Több évtizedes örökségről van szó, a helyzet javítására történt már néhány kísérlet, a két legnagyobb szabású, a Corvin-sétány program és a Magdolna negyed program egyaránt a kétezres évek első felében kezdődött. A Corvin-sétány program keretében több száz nagyon rossz állapotú, szubstandard lakást bontott le az önkormányzat, a bérlők jobb

“

Az önkormányzat bérház és bérlakásállománya összességében rendkívüli mértékben elhanyagolt. Több évtizedes örökségről van szó, a helyzet javítására történt már néhány kísérlet, a két legnagyobb szabású, a Corvin-sétány program és a Magdolna negyed program egyaránt a kétezres évek első felében kezdődött.

minőségű, komfortosabb, nagyobb alapterületű lakásokba költöztek. A program keretében 5 új ház is épült. A Magdolna negyed program három üteme keretében számos bérházfelújítás zajlott le, ennek köszönhető, hogy az érdemi mennyiségű önkormányzati házat tartalmazó negyedek közül a Magdolna negyedben a legmagasabb azoknak a bérházaknak az aránya, amelyek nem igényelnek komolyabb szerkezeti beavatkozást. Az elért eredményeket nem tagadva megállapítható, hogy nem történtek szisztematikus erőfeszítések az önkormányzati bérház- és bérlakásállomány egészének a megújítására és magas színvonalú fenntartására.

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

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

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

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

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

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

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

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

A vagyongazdálkodási terv kiemelt célja a fentiek értelmében, hogy rögzítse a 131 db önkormányzati bérházzal, és az önkormányzati tulajdonú üres telkekkel kapcsolatos közép (2022-2024) és hosszú távú (2025-2029) elképzeléseket. **Kijelölje a bontandó, a felújítandó és az épületszerkezeti felújítást nem igénylő bérházak körét.**

A józsefvárosi bérház állomány egy részének épületszerkezeti állapota erősen leromlott, az épületek felújítása gazdaságtalan, az épületek egy részének bontása elkerülhetetlenné vált. A Terv **45 db bérházat jelöl bontandónak**. Fontos hangsúlyozni, hogy **a vita eredményeként a bontandó házak száma és köre változhat**. A bontásra javasolt épületek egy része átkerülhet a felújítandóba, és fordítva is.

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

Ugyanakkor a bontásra kijelölés mérlegelésekor figyelembe kell venni a **városképi, emlékőrzési szempontokat is**, hogy maradjanak olyan épületek, amelyek őrzik Józsefváros hagyományos építészetét. Józsefvárosban még mindig megtalálhatók a XIX. században épült földszintes házak, amelyek önmagukban nem képviselnek építészeti értéket, de városképi jelentőséggel bírnak; emlékeztetnek a régi Józsefvárosra. Ezek közül a földszintes házak közül érdemes kiválasztani azokat az ingatlanokat, amelyek műszaki állapotát tekintve felújíthatók, meghatározóak az utcaképben, és hasznosítással vagy funkcióváltással működtetésük fenntartható.

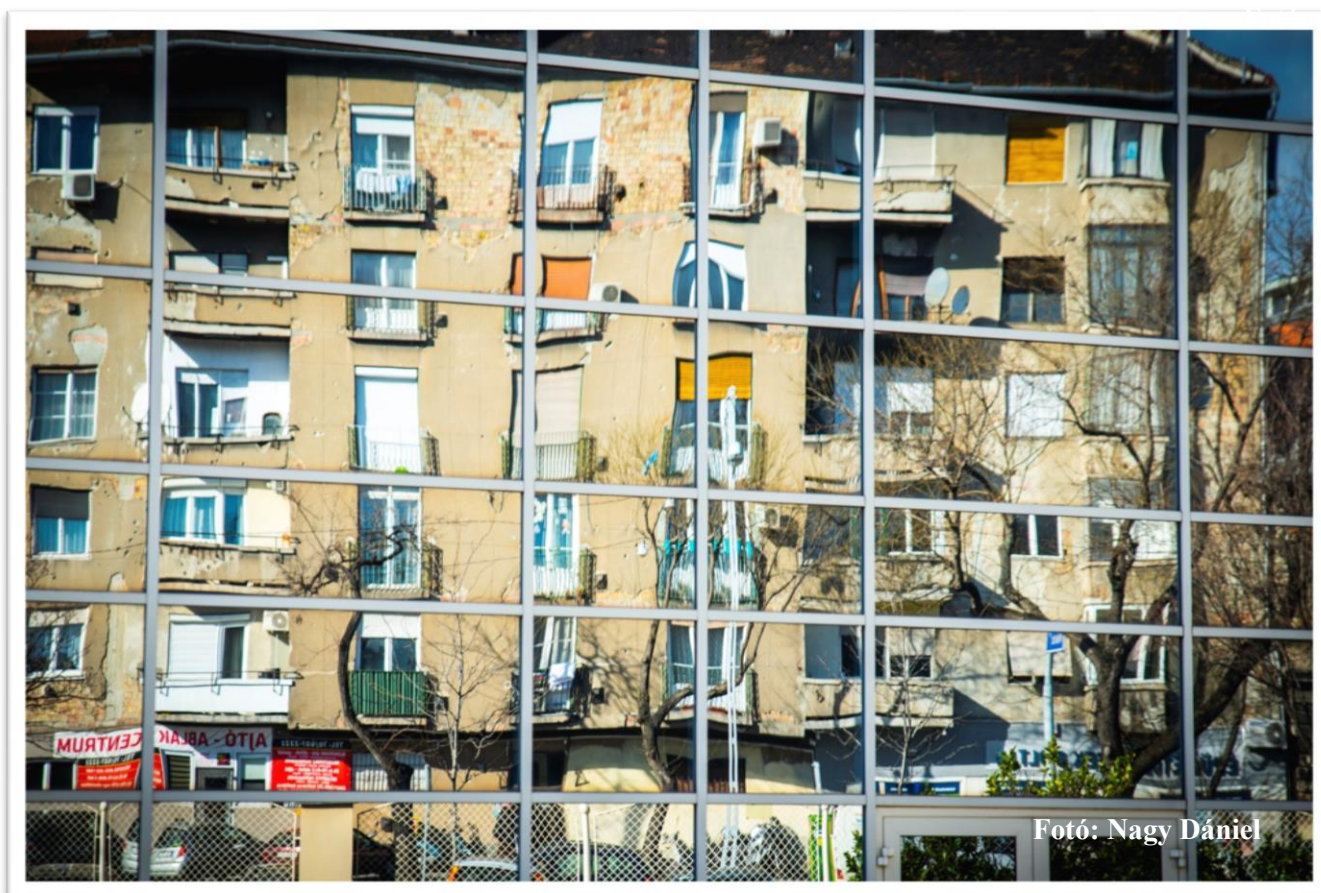
Azt is figyelembe kell venni, hogy nem minden lebontandó ház telkét kívánjuk eladni, lesznek olyanok, amelyek helyén **közterület, park létesül. A bérházfejlesztési programról szóló vita azt a célt is szolgálja, hogy megtaláljuk a megfelelő arányokat a költségvetési és urbanisztikai szempontok között**, a költségvetési szempontok túlzott érvényesülése ne vezessen újabb kerületszűkítések arculatának végérvényes megváltoztatásához, másrészt a költségvetési szempontoknak a figyelmen kívül hagyása ne eredményezze azt, hogy egy sajátos nosztalgia jegyében újabb évtizedekre kényszerülnek családok arra, hogy elfogadhatatlan körülmények között éljenek.

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

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

Ha a jelenleg nem bontandó önkormányzati bérházakat nem fejlesztjük, akkor 10 év múlva ezek is bontandóvá válnak. **2022 és 2029 között a hangsúly az önkormányzati tulajdonú bérházak felújítására kerül.** A jövőben az önkormányzat elsősorban a saját vagyonán hajt végre beruházásokat, fejlesztéseket. A társasházi támogatások az életveszély elhárítására és kisebb léptékű, célzott, elsősorban klímavédelemmel összefüggő fejlesztések megvalósítására koncentrálnak. Célunk az önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon állapotának jelentős mértékű javítása. A terv készítése során kijelöltük azt a **49 db önkormányzati bérházat, melyek épületfelújítást igényelnek.**

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



Fotó: Nagy Dániel

Megújuló bérlakásállomány

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 4128 lakás van. Közel kétharmada önkormányzati bérházban található, egyharmada társasházi lakás. A lakások kétharmada 1 lakóhelyiséggel rendelkezik, közel 30%-a komfort nélküli vagy szükséglakás. Általánosságban elmondható, hogy a lakások rossz műszaki állapotban vannak. A romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 51 %-a. Jó vagy felújított állapotban viszont csak a 9% van.

Az önkormányzati lakásállomány **20%-a üres**. Az önkormányzati bérházakban a lakásállomány közel negyede, azaz 624 lakás üres. További 215 üres önkormányzati lakás található a társasházakban. **Üres önkormányzati lakások JGK által becsült felújítási költsége meghaladja az 5 milliárd Ft-ot.** A józsefvárosi bérházak és lakások rendbehozásában az országos költségvetés támogatására nem számíthatunk, sőt az erre a célra előirányzott 620 millió Ft-ot – ami bár jelentős összeg, de eltörpül az igények mellett – elvonták. Emellett folyamatosak az önkormányzatokat érő megszorítások. Ilyen körülmények között nincs más lehetőség, mint – a Gazdasági Programnak megfelelően – az önkormányzati vagyon fentiekben ismertetett konvertálása.

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

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

Proaktív helyiséggazdálkodás

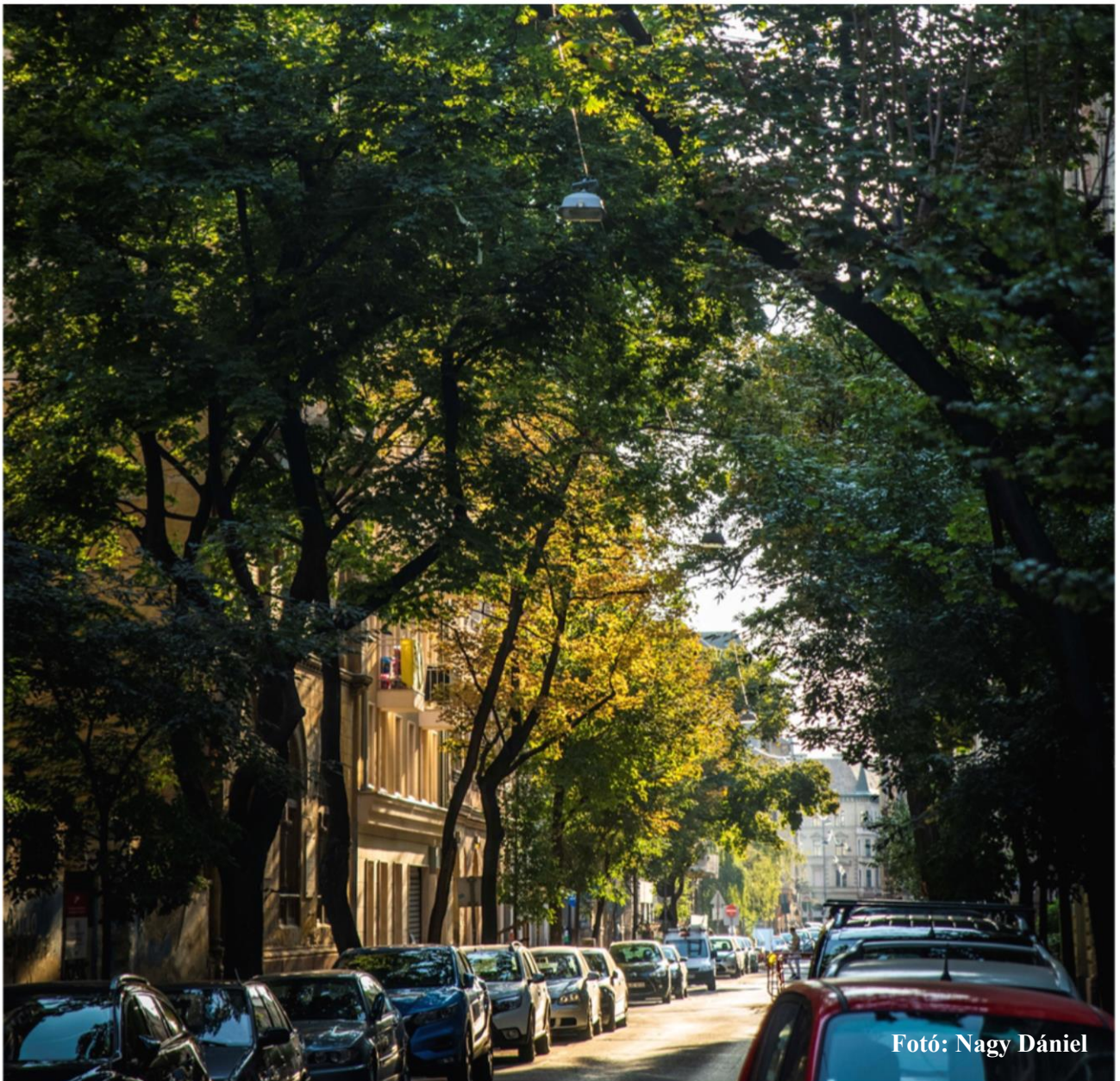
Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 1523 db helyiség van, ebből 1424 db a forgalomképes vagyron része. A maradék 99 db önkormányzati és állami intézmények és önkormányzati cégek használatában van, ezek a korlátozottan forgalomképes vagyron részét képezik. Míg az önkormányzati lakások kétharmada önkormányzati bérházban található, egyharmada társasházban, addig ez az arány a helyiségek esetén fordítva alakul. A forgalomképes helyiségek 16%-a, azaz 234 db önkormányzati bérházban, 84% pedig társasházban található.

Az összes helyiség **57%-a**, azaz jelenleg **808 darab helyiség** üresen, kihasználatlanul áll. A legtöbb üres helyiség a Magdolna, a Csarnok és a Palotanegyedben található. Ebben a három negyedben van az üres helyiségek 58%-a. A kihasználtsági adatok is rámutatnak arra, hogy az utcai helyiségek iránt van a legnagyobb kereslet. Ezeknek 64%-a hasznosított. **Ugyanakkor az utcai helyiségek 36%-a, azaz 195 db üres.** Az udvari helyiségeknek 61%-a, míg a pincék 75-76%-a áll üresen.

Az önkormányzati helyiségek közel **44%-a, azaz 620 db pincehelyiség.** Ebből 197 db udvari pince. A helyiségek **57%-a rossz vagy ismeretlen állapotú.** A jó állapotú helyiségek aránya elenyésző. Az üres helyiségek rosszabb állapotban vannak, mint a bérelt helyiségek. 74%-a a teljes üres helyiségállománynak rossz vagy ismeretlen állapotú.

A veszteséges helyiséggazdálkodás legfőbb oka az üres helyiségek magas száma. A nem lakáscélú helyiségek lehetőséget adnak egy élőbb város, városrész kialakulásának. Célunk nem lehet más, mint élő közterületek kialakítása, a vásárlók visszacsalogatása Józsefváros utcáira, és otthonok biztosítása közérdekű, közösségi célú feladatokat, fontos szolgáltatásokat ellátó szervezetek számára. Az évtizedek óta veszteséges helyiséggazdálkodást középtávon nullszaldóssá, hosszú távon nyereségessé kell tenni. A hasznosítható, frekventált helyen lévő önkormányzati helyiségállományt nem akarjuk értékesíteni, de azok megjelenésének erősítése szükséges. Sokan keresnek Józsefvárosban helyiséget, - vállalkozások, civil szervezetek, kulturális szervezetek - a helyiség bérbeadási tevékenység mégis nagyon alacsony eredményességi rátával működik. Kiemelt feladat a hasznosítható üres helyiségek mielőbbi bérbeadása. A hasznosítható, de kevésbé értékes helyen lévő helyiségeket kedvezményes bérleti díjon, civil, kulturális, szociális és egyéb társadalmi célú szervezetek számára jelöljük ki.

Józsefváros előbb utcáinak érdekében a jelenlegi passzív, reaktív helyiséggazdálkodást fel kell váltania a **proaktív helyiséggazdálkodásnak**. Új, tematikus, akcióterületi programokat kell létrehozni, amik figyelembe veszik a kerületszervezés és helyszínek jellegzetességeit és potenciálját és mind a kerület lakossága, mind az ide látogatók igényeit, elvárásait szem előtt tartja. A helyiségállomány nyilvánosan elérhető bemutatásával, a bérleti díj és közös költség előre kalkulált nyilvánossá tett összegével, összetett, a hiánypótló szolgáltatásokat és a minőséget is erősítő bérleti konstrukciók bevezetésével, a bérbeadási folyamat áramvonalasításával, folyamatos kommunikációs és tájékoztató kampánnyal el kell érniük, hogy minél több üres helyiségünk megfelelő és méltó bérlőre találjon.



Óvodai, szociális, egészségügyi infrastruktúra fejlesztése

Kormányzati támogatásból folyamatban van a Káptalanfüredi gyermeküdülő fejlesztése. A Befogadó óvoda projektünk keretében és annak kiegészítéseként óvodafejlesztési programot indítunk.

Az önkormányzat szociális ellátó intézményében működő gyermekek átmeneti otthonát új helyre költöztetjük és mind infrastrukturálisan, mind pedig szolgáltatások tekintetében fejleszteni fogjuk. Az Egészséges Budapest II programból modern műszerekkel, eszközökkel szereltük fel a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központot. A továbbiakban pedig az **Auróra utcai szakrendelő** 430 m² alapterületű, kétszintes **új épületszárnyát** szeretnénk felépíteni a szakrendelő udvarának Déri Miksa és Nagyfuvaros utca felőli szakaszán.

Egészséges utcák, gyalogosok és kerékpárostengelyek

A vagyongazdálkodás része a forgalomképtelen vagyon fejlesztése is. Számos közterület fejlesztési projekt indul el a következő években.

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



Fotó: Nagy Dániel

A vagyongazdálkodási terv elkészítésében az önkormányzat munkatársai működtek közre:

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

A terv elkészítését koordinálta: Borbás Gabriella

2. A VAGYON- GAZDÁLKODÁSI TERV TÁRSADALMI EGYEZTETÉSE

A Józsefvárosi Önkormányzatban az elmúlt két évben lefektettük a részvételi önkormányzás modelljét, amely egyre színvonalasabban és mélyebben vonja be a helyi lakókat az őket érintő döntésekbe konzultatív formában.

A részvételi folyamatok köre az igen kicsi döntésektől (milyen játékot vásároljunk a Tisztes utcai játszótérre), a nagyobb szabású kérdéseken át (hogyan újítsuk fel a Déri Miksa utcát) a legnagyobbakig terjed. Ilyen volt 2020 végén a parkolás konzultációja, vagy éppen a 2022-ben tervezett részvételi költségvetés. A rendszeres közösségi fogadóórákkal, fórumokkal és konzultációs folyamatokkal a helyi lakosság körében nemcsak egyre inkább elfogadott, hanem már el is várt az önkormányzat nyitottsága és bevonó működése. Fontos, hogy ezt a fejlődési utat ne rekesszük be, hanem folyamatosan vigyünk tovább.

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

A Terv legfontosabb eleme az Önkormányzat **bérházfejlesztési programjának** terve. A kerületi bérház- és bérlakásállomány összességében nagyon rossz állapotú. Házaink és lakásaink egy része méltatlan lakhatási körülményeket képes csak biztosítani. Több évtizedes örökségről van szó, és bár komoly erőfeszítések történtek a helyzet javítására (kiemeljük itt a ciklusokon átívelő Magdolna negyed programot), de rengeteg még a tennivaló. Arra nincs esély, hogy központi költségvetési forrásból támogatást kapjunk bérlakásállományunk megújítására, sőt inkább az ellenkezője, jelentős forráskivonás történik. Egyetlen tényleges lehetőségünk, ha a meglévő vagyona építve hajtjuk végre a megújulást.

A bérházfejlesztési program elképzeléseit részletesen tárgyalja a terv, itt csak a legfontosabb elemeket emeljük ki. A legrosszabb állapotú, viszonylag nagy telekre épült, ugyanakkor kevés

lakást tartalmazó épületek lebontásával és a telkek eladásával teremtünk forrást a többi önkormányzati épület felújítására. Hasonló módon, az üres kislakások egy részének eladása is forrást teremt a többi üres lakás felújítására. Nincs szó az önkormányzati vagyon elkötyavetyéléséről, az értékesítési bevételek kizárólag az ingatlanvagon többi részének a felértékelését szolgálják.

A kis lakásszámú, többnyire földszintes vagy egyemeletes épületek lebontása ugyanakkor azt a veszélyt hordozza magában, hogy eltűnnek a Józsefváros hagyományos arculatát őrző épületek. Mindent nem őrizhetünk meg, mert nem tudjuk miből felújítani és előbb-utóbb menthetetlenül tönkremennek. **Meg kell találni az egyensúlyt az értékőrzés és a bérházfejlesztést szolgáló bevétel-termelés között. A társadalmi egyeztetésnek ez az egyik központi célja.** Az értékőrzés módja is izgalmas kérdés, nem biztos, hogy mindegyik régi épületet lakóházként kell megtartani, más funkciók is elképzelhetők. És az is lehetséges, hogy kiürített épületeket a megtartásuk kötelezettségével terheltén adunk el.

Az sem lehet cél, hogy minden lebontott ház helyén hatalmas új épületek jöjjenek létre. Lesz olyan, amelyiknek a helyén közterület létesül, játszótér, park, rekreációs terület. Néhány elképzelést ismertet a terv, de a társadalmi vitától izgalmas új ötletek felmerülését várjuk. Itt is azt várjuk a társadalmi vitától, hogy kialakul egy egyensúly: nem szabad mindent beépíteni, de szükség van az értékesítésből származó bevételekre is.

A bontások fontos célja az is, hogy a nagyon rossz állapotú házakban és lakásokban élők átlátható, a jogos érdekeiket figyelembe vevő folyamatban, a korábbinál jobb lakáskörülmények közé kerüljenek. Ennek a szempontjai is részét alkotják a társadalmi vitának.

A vagyongazdálkodási tervnek a bérházfejlesztésen túl fontos eleme a rendelkezésünkre álló hasznosítatlan vagy alulhasznosított helyiségállomány jobb kihasználása is. A terv társadalmi vitára bocsátásának a potenciális befektetők orientálása is fontos célja, legyen minél szélesebb körben ismert, hogy milyen fejlesztési lehetőségeket fogunk kínálni. Várjuk az innovatív fejlesztési ötleteket is.

A társadalmi egyeztetés céljai:

01

közérthető tájékoztatás a vagyongazdálkodási terv tartalmáról,

02

véleményezési lehetőség biztosítása a szakmai és egyéb szervezeteknek,

03

véleményezési lehetőség biztosítása a szélesebb helyi közvéleménynek, ideértve a helyi lakosokat, szervezeteket és befektetőket.

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

Tapasztaljuk, hogy a közügyekről folytatott nyilvános vita tág teret ad a vitakérdésektől független politikai előítéletek hangoztatásának, a rosszhiszeműségnek. De biztosak vagyunk benne, hogy dominálni fog a konstruktivitás és a társadalmi egyeztetési folyamat valódi közös gondolkodássá válik. Terveink szerint a végleges vagyongazdálkodási tervet 2022. tavaszán fogadja el a képviselő-testület.

A társadalmi egyeztetés során több tematikus fórumot is rendezünk. Megkeressük az önkormányzati bérlők érdekeit védő civil szervezeteket, civil csoportokat. Vagyongazdálkodási és városfejlesztési elképzeléseinket megvitatjuk budapesti urbanistákkal, urbanisztikai szervezetekkel.

3. ÖNKORMÁNYZATI VAGYON SZABÁLYZÁSÁNAK JOGI KÖRNYEZETE

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

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

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsibeállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet

A piacokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) normatív határozat

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) normatív határozat

4. FORGALOMKÉPES VAGYON

A forgalomképes vagyronról szóló fejezetet az alábbi egységekre különítjük el:

**Önkormányzati
bérházak**

**Üres
önkormányzati
telkek**

**Lakás-
gazdálkodás**

**Helyiség-
gazdálkodás**

Az egyes alfejezetekben hivatkozott és/vagy táblázat formájában bemutatott adatok a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. adatbázisának 2022.01.10-i eredményeit mutatják. Az adatbázis egy pillanatképet mutat, hiszen bérleményellenőrzések, különböző változások fel- vagy kivezetése folyamatosan történik a rendszerben. Elenyésző számban fordulnak elő olyan esetek, ahol egy ingatlannal kapcsolatban hiányosan állnak rendelkezésre adatok, ezeket n.a.-val jelöltük.

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

Az önkormányzati bérházakat 3 kategóriába soroltuk: épületszerkezeti felújítás nem szükséges, felújítandó, bontandó bérházak. A bontandó és felújítandó kategóriákba sorolt önkormányzati bérházak köre a szakmai, társadalmi egyeztetések eredményeként változhat.

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



4.1. Önkormányzati bérházak

A Józsefvárosi Önkormányzat összesen 130 db önkormányzati bérházzal rendelkezik. Ezen felül van egy olyan bérház, mely a fővárosi önkormányzattal közös tulajdon (Kis Fuvaros u. 6.), melyet az egyszerűség kedvéért az önkormányzati bérházak közé sorolunk. A 131 db önkormányzati bérház felsorolását a 7.1. sz. melléklet tartalmazza.

4.1.1. Önkormányzati bérházakkal kapcsolatos helyzetkép

A legtöbb önkormányzati ház a Magdolna negyedben van, az összes épület 42 százaléka. Ezt követi az Orczy, a Csarnok és a Corvin negyed. A többi négy negyedben a házaknak a 11, a lakásoknak 13 százaléka van. A önkormányzati bérházakban összesen 2633 lakás található, ezek 24 százaléka üres. A önkormányzati bérházak – a Százados negyedet nem számítva, ahol a Művésztelep egy egységként van nyilvántartva – átlagosan 876 m²-es telken állnak. A két sok önkormányzati bérházat tartalmazó negyed közül az Orczyban nagyobb a telekméret.

1. táblázat: Bérházak száma, lakások, telekméret negyedenként

Negyed	Házak (db)	Házak %	Lakások (db)	Lakások %	Üres lakások (db)	Üres/össz lakás %	Átlagos telek (m2)
Corvin negyed	16	12%	336	13%	46	13%	681
Csarnok negyed	20	15%	309	12%	63	20%	674
Losonci negyed	5	4%	138	5%	34	25%	1068
Magdolna negyed	56	42%	974	36%	188	19%	863
Népszínház negyed	4	3%	131	5%	28	21%	1178
Orczy negyed	26	20%	674	26%	256	38%	1039
Palotanegyed	2	2%	28	1%	5	18%	597
Százados negyed	2	2%	43	2%	4	9%	2967
Végösszeg	131	100%	2633	100%	624	24%	1045 (876)

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

Az önkormányzat **bérház és bérlakásállománya összességében rendkívüli mértékben elhanyagolt**. Több évtizedes örökségről van szó, a helyzet javítására történt már néhány kísérlet, a két legnagyobb szabású, a Corvin-sétány program és a Magdolna negyed program egyaránt a kétezres évek első felében kezdődött. A Corvin-sétány program keretében több száz nagyon rossz állapotú, szubstandard lakást bontott le az önkormányzat, a bérlők jobb minőségű, komfortosabb, nagyobb alapterületű lakásokba költöztek. A program keretében 5 új ház is épült.

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

4.1.2. Bontás szempontjából mérlegelendő épületek

A terv készítése során az önkormányzat szakemberei felmérték a 131 db bérház állapotát. Az állapotfelmérés alapján három csoportra osztottuk az önkormányzati bérházakat:



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

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

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

Szempontra még, hogy az adott területen várható-e valamilyen nagyobb fejlesztési projekt. Jelenleg a **Semmelweis Egyetem fejlesztési elképzelései** érintik a kerület két tömbjét, a 126-os és 145-ös tömböket, ami néhány rossz állapotú önkormányzati bérház bontását igényelheti.

2. táblázat: A Semmelweis projekt által érintett bérházak

	Helyrajzi szám	Utca	Házszám	Telek terület (m2)
SE projekt 145 tömb	36071	Kőrös u.	11	1148
SE projekt 145 tömb	36056	Dugonics u.	16	1079
SE projekt 145 tömb	36057	Dugonics u.	14	1363
SE projekt 126 tömb	36204	Szigony u.	39	479
SE projekt 126 tömb - Társasház!	36208	Tömő u.	17	668

Az Orczy negyed városrehabilitációs program folytatásaként a Semmelweis Egyetem fejlesztési tervei mellett nagyobb léptékű fejlesztés valósítható meg a **Diószegi utca - Kőrös utca - Orczy út - Sárkány utca tömbben**, mely érinti a bontásra javasolt Diószegi u. 24-28. ingatlanokat és a Sárkány u. 12/b ingatlant is. Ezen ingatlanok hasznosítása egy kidolgozandó fejlesztési terv részeként kezdődhet el. Külön alfejezetben érintjük a tömbbel kapcsolatos dilemmákat.

Ugyanakkor a bontásra kijelölés mérlegelésekor **figyelembe kell venni a városképi, emléktárgyi szempontokat is, hogy maradjanak olyan épületek is, amelyek őrzik Józsefváros hagyományos építészetét.** Józsefvárosban még mindig megtalálhatók a XIX. században épült földszintes házak, amelyek önmagukban nem képviselnek építészeti értéket, de városképi jelentőséggel bírnak; emlékeztetnek a régi Józsefvárosra. Ezek közül a földszintes házak közül érdemes kiválasztani azokat az ingatlanokat, amelyek műszaki állapotát tekintve felújíthatók, meghatározóak az utcaképben, és hasznosítással vagy funkcióváltással működtetésük fenntartható. A **7.2.4. sz. mellékletben található bérházak bekerültek a bontandó tág körbe, ugyanakkor városképi okok miatt a megőrzésük megfontolandó.**

A műszaki felmérések szerint az önkormányzati bérházak **mindössze 29 százalékkal nincs felújítást igénylő alapvető szerkezeti probléma.** Ez nem azt jelenti, hogy egyáltalán nem igényelnek felújítást, csupán annyit, hogy sürgős beavatkozásra nincs szükség. Ezek a viszonylag nagyobb épületek, így a teljesen önkormányzati tulajdonú házakban lévő lakásaink (2633 db) 36%-a ezekben van. **A többi épületet vagy lényegesen fel kell újítani, vagy le kell bontani.**

3. táblázat: A bérházak állapota negyedenként

Negyed	Bontandó (db)	Felújítandó (db)	Épület-szerkezeti felújítás nem szükséges (db)	Össz (db)	Bontandó %	Felújítandó %	Épület-szerkezeti felújítás nem szükséges %
Corvin negyed	3	11	2	16	19%	68%	13%
Csarnok negyed	8	9	3	20	40%	45%	15%
Losonci negyed	1	4	0	5	20%	80%	0%
Magdolna negyed	22	7	27	56	39%	13%	48%
Népszínház negyed	0	4	0	4	0%	100%	0%
Orczy negyed	10	12	4	26	38%	46%	16%
Palotanegyed	0	2	0	2	0%	100%	0%
Százados negyed	1	0	1	2	50%	0%	50%
Végösszeg	45	49	37	131	34%	37%	29%

Ha a lakások és nem az épületek szerinti megoszlást nézzük, akkor valamivel kedvezőbb a kép: **az önkormányzati bérházakban lévő lakások kicsivel több, mint harmada van olyan épületben, amellyel nincs alapvető tennivaló, és csak 17 százaléka van bontandó épületben.**

4. táblázat: A bérházak állapota szerinti lakás- és telekadatok

	Bontandó	Felújítandó: épületfelújítást igényel	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	Összesen
Házak (db)	45	49	37	131
Lakások (db)	439	1239	955	2633
Lakások %	17%	47%	36%	100%
Üres lakások (db)	185	294	145	624
Lakott lakások (db)	254	945	810	2009
Átlagos lakásszám (db)	10	25	26	20
Üres lakások átlagos száma (db)	4	6	4	5
Üres/összes lakás %	42%	24%	15%	24%
Össz telek (m ²)	39430	45154	52304	136888
Átlagos telekméret (m ²)	876	922	1414	1045

Ugyanakkor azt is figyelembe kell venni, hogy nem minden lebontandó ház telkét kívánjuk eladni, lesznek olyanok, amelyek helyén közterület, park létesül. **A bérházfejlesztési tervről szóló vita azt a célt is szolgálja, hogy megtaláljuk a megfelelő arányokat a költségvetési és urbanisztikai szempontok között. A bontandó körben lévő bérházak köre a terv vitájának eredményeként még változhat! A bontásra javasolt épületek egy része átkerülhet a felújítandóba, és fordítva is.**

4.1.3. Az épületbontások sorrendje

A vagyongazdálkodási terv két csoportra osztja a bontásra kijelölt épületeket, bontásuk tervezett ideje alapján:

- **2022-2024 között, azaz középtávon (I. kategória) bontandó. Ez összesen 19 db bérház, összesen 250 db önkormányzati lakással.**
- **2025-2029 között, azaz hosszú távon bontandó (II.-III.-IV kategória).**

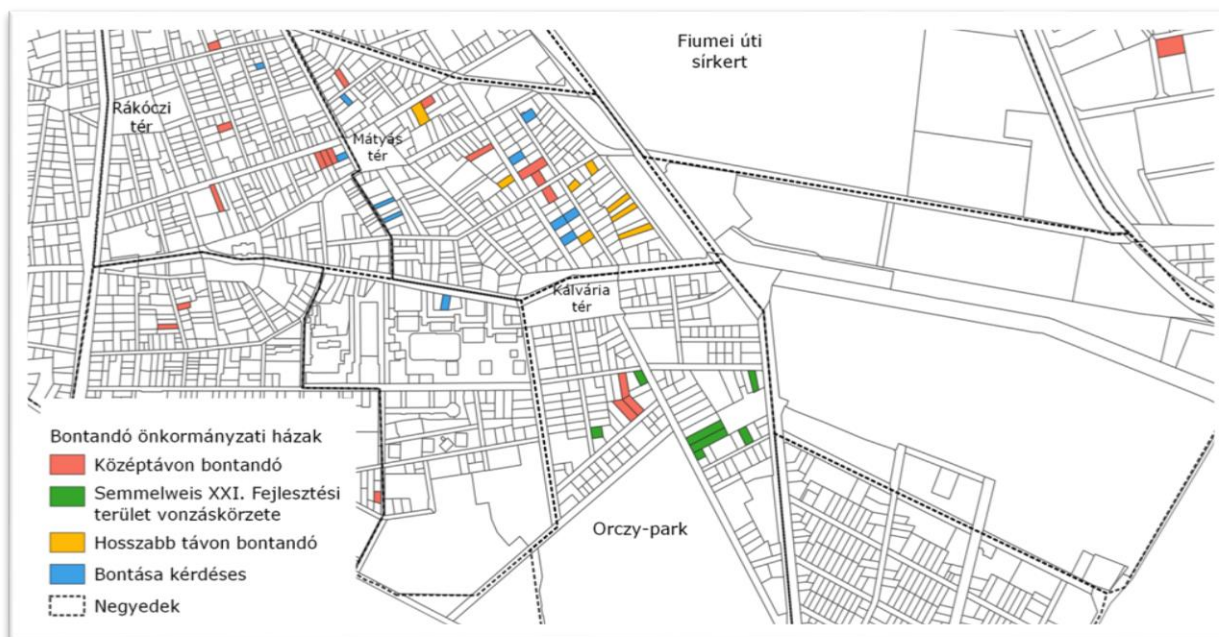
A hosszú távon bontandó kategóriát további 3 alkategóriába osztottuk, a bontásra jelölés oka szerint csoportosítva:

- **II. kategória a Semmelweis Egyetem fejlesztési szándékainak tükrében középtávú kategóriává alakulhat át. Ez a kategória a Semmelweis Egyetem Tudományos és Innovációs Park és iMedTech Kiválósági Központ kialakítása és komplex fejlesztése beruházások (Science park) projekt vonzáskörzete. 7 db önkormányzati bérház, összesen 78 db lakással.**
- **III. kategória a 2025-2029 között bontandó épületeket tartalmazza. 8 db önkormányzati bérház, összesen 60 db lakással.**
- **IV. kategória esetén az önkormányzati bérházak bontása emlékkörzési szempontok miatt kérdéses, vita tárgya. 11 önkormányzati bérház, összesen 51 db lakással.**

A lebontható házakat, a bontás előzetes prioritás meghatározását önkormányzati házanként, tételesen a 7.2. sz. melléklet tartalmazza.

5. táblázat: Bontandó épületek a bontás tervezett ideje szerint kategorizálva

Bontás tervezett ideje	Bontandó épületek (db)	Bontási kategória	Bontandó épülete (db)
Középtávon bontandó (2022-2024)	19	I. kategória- Középtávon bontandó	19
Hosszú távon bontandó (2025-2029)	26	II. kategória - Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	7
		III. kategória – Hosszabb távon bontandó	8
		IV. kategória - Bontása kérdéses	11



4.1.4. Az épületbontások lebonyolítása

Fontos kérdés, hogy a lebontandó épületek telkeit mikor értékesítse az önkormányzat. A kerületben szokásos gyakorlat az, hogy az értékesítésre még a lakók kiköltözése előtt kerül sor, az önkormányzat „lábon” adja el a házat, határidőt vállalva a lakók kiköltöztetésére. Ebben az esetben nem fordulhat elő, hogy a kiköltöztetés után ne legyen vevője a teleknek és a pályázatás során előleg is kérhető. Hátránya, hogy a feltételes értékesítés szükségképpen lenyomja az árakat, zavarossá teszi, hogy pontosan mit is adunk el, ami csökkenti a versenyt és a kiürítési határidő miatt előállhat olyan helyzet, amikor a lakók úgy érezhetik, hogy méltánytalan nyomásgyakorlásnak vannak kitéve.

Gazdaságilag és a lakók szempontjából is előnyösebb eljárás, ha a döntés után saját forrásból megkezdődik a lakók kiköltöztetése és csak akkor kerül sor az értékesítésre, amikor már minden lakóval létrejött a megállapodás és megkezdődött a számukra kiválasztott lakások felújítása. Ennek hátránya, hogy az önkormányzatnak saját forrásból kell megkezdenie a folyamatot, de a bérházfejlesztési alap létrehozásával a kiinduló forrás biztosítható és a bérházfejlesztési program megfelelő ütemezése biztosítja az alap szükség szerinti feltöltését.

Az önkormányzat lakásrendelete biztosítja, hogy minden lakó, aki lakást kér, megfelelő cserelakást kapjon. A megfelelőség fogalmát a lakástörvény pontosan szabályozza, ennek során figyelembe kell venni a komfortfokozat, az alapterület, a műszaki állapot, a lakóhelyiségek száma, a kerületen belüli fekvés és a lakbér. Határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezők a rendeletben szabályozott összegű pénzbeli megváltást is igényelhetnek, amennyiben lakhatásuk biztosított. A lakókiköltözés hatékony, ugyanakkor méltányos lebonyolítása érdekében a bérházfejlesztési program része az ezt lebonyolító munkatársak számának növelése, szakmai felkészültségének erősítése.

4.1.5. Felújítandó önkormányzati bérházak

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

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

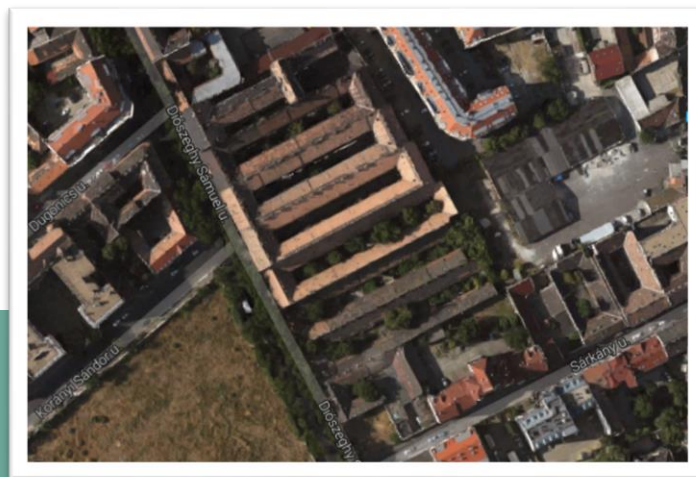
A bontandó házak kijelölésével párhuzamosan elkezdődött a felújítandó önkormányzati bérházak körének meghatározása. A korábbi Magdolna negyed programok eredményeit tükrözi, hogy ebben a negyedben a legmagasabb azoknak az épületeknek a száma, amelyekkel már nincs épületszerkezeti teendő.

A felújítandó bérházak előzetes listáját a 7.4 sz. melléklet tartalmazza. Itt is hangsúlyozni szeretnénk, hogy **a bontásra javasolt épületek közül néhány átkerülhet a felújítandóba, és fordítva is.**

4.1.6. Kitekintés: a Diószegi tömb hasznosításának lehetőségei

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

Az érintett ingatlancsoport a **Diószegi Sámuel utca – Kőrös utca – Orczy út – Sárkány utca** által határolt tömbben helyezkedik el, a Diószegi Sámuel utca felől.



A részben többemeletes, részben pedig földszintes bérházak csoportjának területe 10.423 m². A vizsgált telekcsoportha összesen 6 db ingatlan tartozik (hrsz.: 35979, 35980, 35981, 35982, 35983, 35996), amelyek 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházak. A kijelölt tömb területe nem áll értékvédelem alatt.

A telekcsoporth ingatlanjainak jellemzése:

- Diószegi Sámuel utca 18. (hrsz.: 35979): A háromemeletes, zárt sorú beépítésű, udvaros épület 1890 körül épült. A telek mérete 1.966 m².
- Diószegi Sámuel utca 20. (hrsz.: 35980): A háromemeletes, zárt sorú beépítésű, udvaros épület 1890 körül épült. A telek mérete 1.978 m². Hasonló műszaki állapotban van mint a Diószegi 18. Összességében elmondható, hogy az épület Diószegi utca szárnyán kívüli szárnyai sem építészeti, sem funkcionálisan nem korszerűek, átalakításuk nem gazdaságos.
- Diószegi Sámuel utca 22. (hrsz.: 35981): A kétszintes, zárt sorú beépítésű, udvaros épület 1889-ben épült. A telek mérete 2.017 m². Diószegi utca szárnyán kívüli szárnyai sem építészeti, sem funkcionálisan nem korszerűek, átalakításuk nem gazdaságos.
- Diószegi Sámuel utca 24. (hrsz.: 35982): A földszintes, zárt sorú beépítésű, udvaros épület 1893-ban épült. A telek mérete 1.981 m².
- Diószegi Sámuel utca 26. (hrsz.: 35983): A földszintes, zárt sorú beépítésű, udvaros épület 1880 körül épült. A telek mérete 1.990 m².
- Diószegi Sámuel utca 28. (hrsz.: 35996): Az egyszintes, zárt sorú beépítésű lakóépület 1904-ben épült. A telek mérete 490 m².

6. táblázat: A Diószegi tömb lakás- és telekadatai

Cím	Lakásszám (db)	Lakott lakások száma (db)	Lakott lakások alapterülete (m ²)	Üres lakások száma (db)	Üres lakások alapterülete (db)	Telek területe (m ²)
Diószegi S. u. 18	100	55	1725	45	1446	1966
Diószegi S. u. 20	109	53	1667	56	1681	1978
Diószegi S. u. 22	55	36	1165	19	532	2017
Diószegi S. u. 24	14	5	186	9	312	1981
Diószegi S. u. 26.	23	9	274	14	426	1990
Diószegi S. u. 28.	8	3	100	5	147	490
Összesen	309	161	5118	148	4544	10422

A Diószegi u. 24-28. épületek építészeti értéke nem jelentős, a házak műszaki állapota és a kevés lakott lakás indokolja az épületek bontását. A másik három épület esetében a beavatkozás/hasznosítás formája nem ennyire egyértelmű. A Diószegi 18-20. épületek egyediek abban a tekintetben, hogy két, nyomasztó légtérű, nagyon hosszú és nagyon keskeny udvar köré épült háromemeletes házról van szó, 100-110, többségében szoba-konyhás komfortnélküli lakással. A 22. szám alatti épület egy emelettel alacsonyabb, kellemesebb a légtér aránya, alacsonyabb a lakásszám is. Ebben a három épületben a lakott lakások aránya 55%: az üresedés miatt az épületek műszaki állapota és a közbiztonság is fokozatosan romlik. Ebben a három esetben mindenképpen célszerű megvizsgálni, hogy az épületek felújítása, fejlesztése vagy bontása a racionális megoldás. Ugyanakkor a hat ingatlan sorsát célszerű együtt kezelni, és egy tömbszintű fejlesztési tervet kidolgozni rá.

Lehetséges fejlesztési alternatívák:

- a. Diószegi S. u. 24-26-28. épületek bontása és telkek értékesítése – ezzel számolunk mind a három változatban,
- b1. Diószegi S. u. 18-20-22. – épületek energiahatékony épület-korszerűsítése,
- b2. Diószegi S. u. 18-20-22.– épületek átalakítása – részleges bontással, korszerűsítéssel,
- b3. Diószegi S. u. 18-20-22. – épületek bontása, telkek értékesítése.

Célszerű kidolgozni mind a három alternatíva megvalósíthatóságának feltételeit, figyelembe véve az önkormányzat által megfogalmazott értékeket és lakáscélokat, a rendelkezésre álló forrásokat, pályázati lehetőségeket. Érdemes megfontolni a hat ingatlan egy fejlesztési projekt keretében történő hasznosítását, mert csak így biztosítható telekárból a 18-22. szám alatti épületek kiköltöztetéséhez a megfelelő számú lakás felújítása és/vagy vásárlása. A hat ingatlan eladásából származó bevétel 300eFt/m² telekárrel számolva fedezi mind a hat ingatlanból a lakók méltányos elhelyezését, az épületek bontását. Az épületek felújítása ugyanakkor többbe kerül.

Az épületek energiahatékony felújítására akkor van esély, ha lesz erre a célra elérhető pályázati forrás. Megvizsgálandó, hogy a „European City Facility (EUCF) – Városokkal a városokért – helyi fenntartható energetikai beruházások támogatása” közvetlen uniós programon keresztül biztosított források felhasználhatók lennének-e a Diószegi házak felújítási tervének elkészítéséhez. A pályázati lehetőség célja, hogy települések nagy volumenű (tehát min. 10 millió EUR költségű) energetikai fejlesztéseinek előkészítését támogassa – pénzügyi, technikai és jogi segítség nyújtása mellett.

Az ingatlanok együttes kezelése lehetővé tudja tenni a tömb belső feltárását a Kőrös utca és a Sárkány utca között. Ennek érdekében érdemes megvizsgálni a Sárkány utca 12/b bontandó ingatlan közterület céljára történő felhasználását.

4.2. Önkormányzati üres telkek

Az önkormányzati üres vagy alulhasznosított telkek listáját a 7.5. sz. melléklet tartalmazza. A mellékletben minden telek esetében feltüntettük a jelenlegi hasznosítást, illetve a telekkel kapcsolatos javaslatot. Feltüntetve azt, hogy melyek az értékesíthető telkek.



A bontandó házakról szóló fejezetben volt már szó a Semmelweis Egyetem két, józsefvárosi tömböt (145-ös és 126-os tömb) érintő fejlesztési elképzeléséről. Ezt itt annyiban egészítjük ki, hogy a bontandó bérházak mellett az alábbi táblázatban bemutatjuk a **Semmelweis projekt által érintett üres telkeket is**.

7. táblázat: A Semmelweis projekt által érintett önkormányzati bérházak és üres telkek

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

4.3. Köztérfejlesztési kérdések a bontandó házak és üres telkek helyén

Tisztas utca 7.

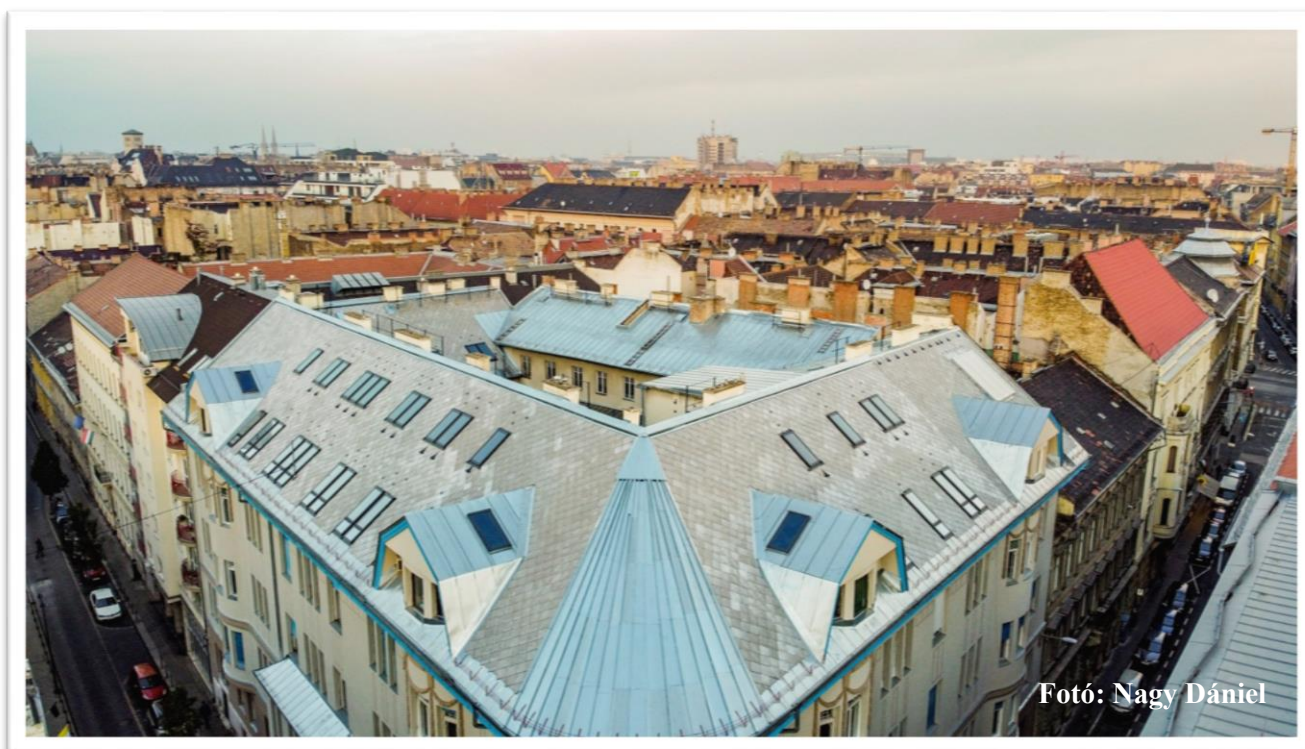
A Tisztas utca 7. jelenleg egy szerencsétlen kialakítás a Százados negyedben. Ugyanazon a helyrajzi számon van egy ötlakásos bérház, egy játszótér, egy kutyafuttató és egy közkert is. A helyi családok körében népszerű Tisztas utcai játszótér sok konfliktust okoz a bérház lakóinak. Eközben a negyedben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

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

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

Dobozi utca 39. és Lujza utca 32.

A Dobozi utca Magdolna és Baross utcák közötti szakasza 330 méter hosszú. Az élhető sűrűségű tömbhosszúság felső értéke valahol 150 méternél keresendő. Ráadásul az utcaszakasz egyik térfala a Baross kocsiszín, tehát teljesen halott, az semmilyen interakcióban nem áll a közterülettel. Ezért is lenne nagyon fontos feltárni a tömböt és két kisebb egységre osztani. Erre a Dobozi u. 39. sz. alatti épület és az ahhoz szervesen csatlakozó Lujza u. 32. sz. alatti foghíjtelken nyílik lehetőség. Sajnos a Dobozi u. 41. sz. alatti társasház tűzfala nem egy élő tér serkentésének eszköze, ezért a Lujza u. 32. sz. alatti ingatlan jövőképében mindenképp nélkülözhetetlen, hogy ennek az ösvénynek és a határoló épületeknek az interakcióit figyelembe vegye.



Fotó: Nagy Dániel

4.4. Lakásgazdálkodás

4.4.1. Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **4128 lakás** van. **Közel kétharmada önkormányzati bérházban található, egyharmada társasházi lakás.** Alábbiakban a lakásállományt a lakóhelyiség száma, a komfortfokozat, a műszaki állapot és a kihasználtság szerint mutatjuk be.

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

Kezelés	Lakás (db)	Lakás %
Önkormányzati bérház	2633	64%
Társasház	1495	36%
Végösszeg	4128	100%

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

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

Lakóhelyiségek száma	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
1 lakóhelyiség	2772	67%	1893	72%	879	59%
2 lakóhelyiség	1140	28%	618	23%	522	35%
3 vagy több lakóhelyiség	214	5%	122	5%	92	6%
n.a.	2	0%	0	0%	2	0%
Végösszeg	4128	100%	2633	100%	1495	100%

A lakások 28%-a komfort nélküli vagy szükség lakás. A komfort kategóriáknak hasonló az eloszlása önkormányzati bérházak esetében, mint a teljes önkormányzati lakásállomány átlaga esetén.

10. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása komfortfokozat szerint

Komfortfokozat	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Komfortfokozatba nem sorolható	4	0%	1	0%	3	0%
Szükség lakás	60	1%	44	2%	16	1%
Komfort nélküli	1112	27%	785	30%	327	23%
Félkomfortos	290	7%	154	6%	136	9%
Komfortos	2183	53%	1356	51%	827	55%
Összkomfortos	479	12%	293	11%	186	12%
Végösszeg	4128	100%	2633	100%	1495	100%

Általánosságban elmondható, hogy **a lakások rossz műszaki állapotban vannak. A romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 52 %-a.** Jó vagy felújított állapotban viszont csak 15% van. Romos és felújítandó lakások aránya az önkormányzati bérházi lakások esetén 59%, míg a társasházban található lakásoknál ugyanez 42%. Darabszámot tekintve még látványosabb a különbség, közel 2,5-szer annyi önkormányzati bérházi lakás van az alsó 2 kategóriában, mint társasházi lakás. A társasházi lakások estén a közepes állapotú lakások vannak túlsúlyban.

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

Műszaki állapot	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
1 romos	222	5%	177	7%	45	3%
2 felújítandó	1944	47%	1361	52%	583	39%
3 közepes / elfogadható	1355	33%	682	25%	673	45%
4 jó / kifogástalan	419	10%	288	11%	131	9%
5 felújított / új építésű	186	5%	125	5%	61	4%
n.a.	2	0%	0	0%	2	0%
Végösszeg	4128	100%	2633	100%	1495	100%

A közelmúltbeli önkormányzati ciklusokban rendkívüli **mértékben megnőtt az üres, rossz állapotú bérlakások száma. A bérlakások 20%-a üres.** A önkormányzati bérházakban 624 db üres lakás van. További 215 üres önkormányzati lakás található a társasházakban.

12. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása kihasználtság szerint

Kihasználtság	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Lakott	3289	80%	2009	76%	1280	86%
Üres	839	20%	624	24%	215	14%
Végösszeg	4128	100%	2633	100%	1495	100%

A teljes lakásállomány több mint fele rossz műszaki állapotú, romos vagy felújítandó. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. állapotfelmérése szerint a **839 üres lakás 23 %-a romos, 61 %-a felújítandó**, 13 %-a közepes és 2 %-a jó, illetve 1 % felújított. Üres önkormányzati lakások becsült felújítási költsége meghaladja az 5 milliárd Ft-ot. A józsefvárosi bérházak és lakások rendbehozásában az országos költségvetés támogatására nem számíthatunk, sőt az erre a célra előirányzott 620 millió Ft-ot – ami bár jelentős összeg, de eltörpül az igények mellett – elvonták. Emellett folyamatosak az önkormányzatokat érő megszorítások. Ilyen körülmények között nincs más lehetőség, mint – a Gazdasági Programnak megfelelően – az önkormányzati vagyon konvertálása, illetve a bérlőkkel közösen, együttműködésben történő felújítás.

4.4.2. Bontandó önkormányzati bérházakban lévő lakásállomány

A vagyongazdálkodási terv hangsúlyos része a bontandó és a felújítandó bérházak körének kijelölése. Lakásgazdálkodásról nem lehet anélkül gondolkodni, hogy rögzítenénk mit tervezünk a bérházakkal. Ezért foglalkozunk ebben az alfejezetben azzal a kérdéssel, hogy a bontások miatt mennyi lakás „tűnik el” a józsefvárosi lakásállományból. Ezzel összefüggésben a kiköltöztetések miatt mennyi cserelakásra lesz szükség, feltéve, hogy a jelenlegi tendenciának megfelelően a bérlők nagy többsége cserelakást kér és nem pénzbeli térítést.

Amennyiben mind a 45 bontandó házat lebontjuk, a **jelenlegi lakásállomány 11%-a, azaz 439 bérlakás „tűnik el” a lakásállományból**. Tehát összesen 3689 db önkormányzati lakás marad.

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

Ház típusa	Lakás (db)	Lakás %
Nem bontandó önkormányzati bérház (86 db)	2194	53%
Társasház	1495	36%
Bontandó önkormányzati bérház (45 db)	439	11%
Végösszeg	4128	100%

A 45 db bontandó önkormányzati bérházat a tervezett bontási sorrend alapján 4 kategóriába soroltuk. A 4 kategóriát az Épület bontások sorrendje című fejezetben fejtettük ki részletesebben. Az I. kategóriába tartozók a középtávon, a II., III., IV. kategóriába tartozók a hosszú távon bontandó önkormányzati bérházak.

14. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása ház bontási prioritása szerint

Bontási prioritási sorrend	Érintett önk. bérház (db)	Érintett lakások (db)
I. kategória- Középtávon bontandó	19	250
II. kategória - Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	7	78
III. kategória – Hosszabb távon bontandó	8	60
IV. kategória - Bontása kérdéses	11	51
Összesen	45	439

250 olyan lakás van, aminek bontása akár középtávon is megtörténhet. Ebből 148 db lakás jelenleg lakott, tehát bontás esetén cserelakást kell majd felajánlani az itt lakóknak. A 148 lakott lakásból 22 db van, ami legfeljebb 25 m², tehát kislakás. A lakások 2/3-a a közepes kategóriába tartozik (26-50 m²). Csúpan 13%-a 50 m² feletti alapterületű.

15. táblázat: Középtávon bontandó bérházak lakásnagysága

Méretkategóriák	Lakott	Üres	Összesen (db)	Összesen %
Kis lakások (legfeljebb 25 m ²)	22	28	50	20%
Közepes lakások (26-50 m ²)	107	60	167	67%
Nagy lakások (50 m ² felett)	19	14	33	13%
Végösszeg	148	102	250	100%

Ha egy ház bontásra kerül, akkor a bérlőknek az önkormányzat köteles cserelakást vagy pénzbeli térítést felajánlani. A következőkben azt vizsgáljuk meg, hogy az önkormányzatnak várhatóan lesz-e elég lakása abban az esetben, ha a középtávon bontandó lakott lakások bérlői közül mindannyian a cserelakás lehetőségével szeretnének élni. Azzal számolunk, hogy a lakók ugyanakkora lakásba szeretnének költözni, mint ahonnan kiköltöznek.

16. táblázat: Cserelakások rendelkezésre állása – becslés

Méretkategóriák	Kiköltözők száma	Rendelkezésre álló üres lakások összesen
Kis lakások (legfeljebb 25 m ²)	22	185
Közepes lakások (26-50 m ²)	107	408
Nagy lakások (50 m ² felett)	19	61
Végösszeg	148	654

Megj: A rendelkezésre álló üres lakások száma nem tartalmazza a bontandó épületekben található üres lakásokat.

Összességében elmondható, hogy 50 m² alatti lakásokban lakók számára van elegendő cserelakás az önkormányzati üres lakások között. A kiköltöztetések hatékony lebonyolításához 50 m²-nél nagyobb lakások vásárlására lehet szükség.

Erre a célra használt lakásokat kívánunk vásárolni. Gyakran felmerülő javaslat, hogy a telkek eladása során a telekár fejében lakást kérjen az önkormányzat. Nagy hátránya ennek, hogy ilyen módon csak nagyon drágán lehet bérlakáshoz jutni és nem marad forrás a rossz állapotú üres lakások és épületek felújítására. Ezt az eszközt addig, amíg az önkormányzat meglévő lakás- és épületállománya nem újul meg nem kívánjuk alkalmazni.

4.4.3.25 m² alatti önkormányzati tulajdonú kislakások

A józsefvárosi lakásállomány további jellemzője, hogy a teljes lakásállományon belül viszonylag magas a kislakások aránya. Jelenleg **707 db legfeljebb 25 m² alapterületű kislakás található, azaz a teljes önkormányzati lakásállomány 17%-a kislakás.**

A 707 db kislakásból 241 db üres, azaz a **kislakások harmada üresen áll.** Az üres kislakások nagyobb része, azaz mintegy 197 db kislakás önkormányzati bérházban található. A társasházakban 44 db üres kislakás van.

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

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

Kezelés/kihasználtság	Kislakások (db)	Kislakások %
Önkormányzati bérház	539	76%
Lakott	342	48%
Üres	197	28%
Társasház	168	24%
Lakott	124	18%
Üres	44	6%
Végösszeg	707	100%

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

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

Műszaki állapot	<= 20 m ²	21-25 m ²	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %
1 romos	12	46	58	29%
2 felújítandó	13	109	122	62%
3 közepes / elfogadható	2	12	14	7%
4 jó / kifogástalan	0	2	2	1%
5 felújított / új építésű	0	1	1	1%
Végösszeg	27	170	197	100%
Komfortfokozat	<= 20 m ²	21-25 m ²	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %
Szükséglakás	20	5	25	12%
Komfort nélküli	6	94	100	50%
Félkomfortos	1	12	13	7%
Komfortos	0	58	58	30%
Összkomfortos	0	1	1	1%
Végösszeg	27	170	197	100%

A 197 üres önkormányzati bérházban lévő kislakásból **55 db kislakás bontandó önkormányzati bérházban van**. Amennyiben mind a 45 önkormányzati bérház lebontásra kerül, ezek a kislakások eltűnnek a lakásgazdálkodásból.

A **maradék 142 üres kislakás** közül azokra, amelyekre nincs feltétlenül szükség a bontások miatti lakókihelyezés során, célszerű lakáscsatolási tervet készíteni, annak érdekében, hogy nagyobb alapterületű, élhetőbb lakásállomány jöjjön létre. Továbbá a nagyobb lakásokra a bontások miatti lakókihelyezésekhez is szükség lesz.

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

Ház típusa	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %
Nem bontandó önkormányzati bérházban van	142	72%
Bontandó önkormányzati bérházban van	55	28%
Végösszeg	197	100%

A **169 db társasházi kislakásból 44 db üres**. Mindegyik 1 szobás, jellemzően rossz állapotú, többségük nem éri el a komfortos kategóriát. A társasházi lakások esetén nem jön szóba a lakáscsatolás, hiszen ezek a lakások fizikailag nincsenek egymás mellett. A jövőben az üres lakás árverések jellemzően a hasznosíthatatlan, társasházi kislakások köréből történnek.

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

Műszaki állapot	<= 20 m ²	21-25 m ²	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %
1 romos	2	9	11	25%
2 felújítandó	0	25	25	57%
3 közepes / elfogadható	1	7	8	18%
Végösszeg	3	41	44	100%
Komfortfokozat	<= 20 m ²	21-25 m ²	Üres kislakások (db)	Üres kislakások %
Szükséglakás	0	1	1	2%
Komfort nélküli	2	19	21	48%
Félkomfortos	1	6	7	16%
Komfortos	0	14	14	32%
Összkomfortos	0	1	1	2%
Végösszeg	3	41	44	100%

4.4.4. A lakhatással kapcsolatos díjhátralékok

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

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

A díjhátralékkezelés jelenlegi nyilvántartása nem támogatja a vezetői döntéshozatalt, több, egymással nem összekapcsolható részből áll, nincs megfelelő ügyfélkapcsolati rendszer, nincs nyomkövetése az ügyfélkommunikációnak, nincs olyan befizetési adatbázis, amely lehetővé

tenné a fizetési mintázatok elemzését és probléma esetén a testesزابott fizetési feltételek kialakítását, az adatbázis egyes elemei egymásnak ellentmondanak.

Ezért **szükség van az informatikai rendszer fejlesztésére, olyan nyilvántartási rendszer létrehozására, amely lehetővé teszi az adatvezérelt döntéshozatal megvalósítását.** Az erre fordított beruházás a későbbiekben, a díjhátralékok felhalmozásának megakadályozása révén megtérül.

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

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



Fotó: Nagy Dániel

4.5. Helyiséggazdálkodás

4.5.1. Helyiségállomány általános jellemzése

Az önkormányzat tulajdonában **jelenleg 1523 db helyiség van, ebből 1424 db a forgalomképes vagyon része**. A maradék 99 db önkormányzati és állami intézmények és önkormányzati cégek használatában van, ezek a korlátozottan forgalomképes vagyon részét képezik. Ebben a fejezetben a forgalomképes vagyon részét képező, üzletileg hasznosítható helyiségállománnyal foglalkozunk.

A helyiségeken felül az Önkormányzat tulajdonában 26 üzemi épületként számontartott ingatlan van. Egy részük a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé tartozik (pl. óvodák, iskolák, a Teleki téri piac), a többi bérbeadható épület. A 26 üzemi épület közül, jelenleg 4 üres.

21. táblázat: Önkormányzati helyiségek darabszáma

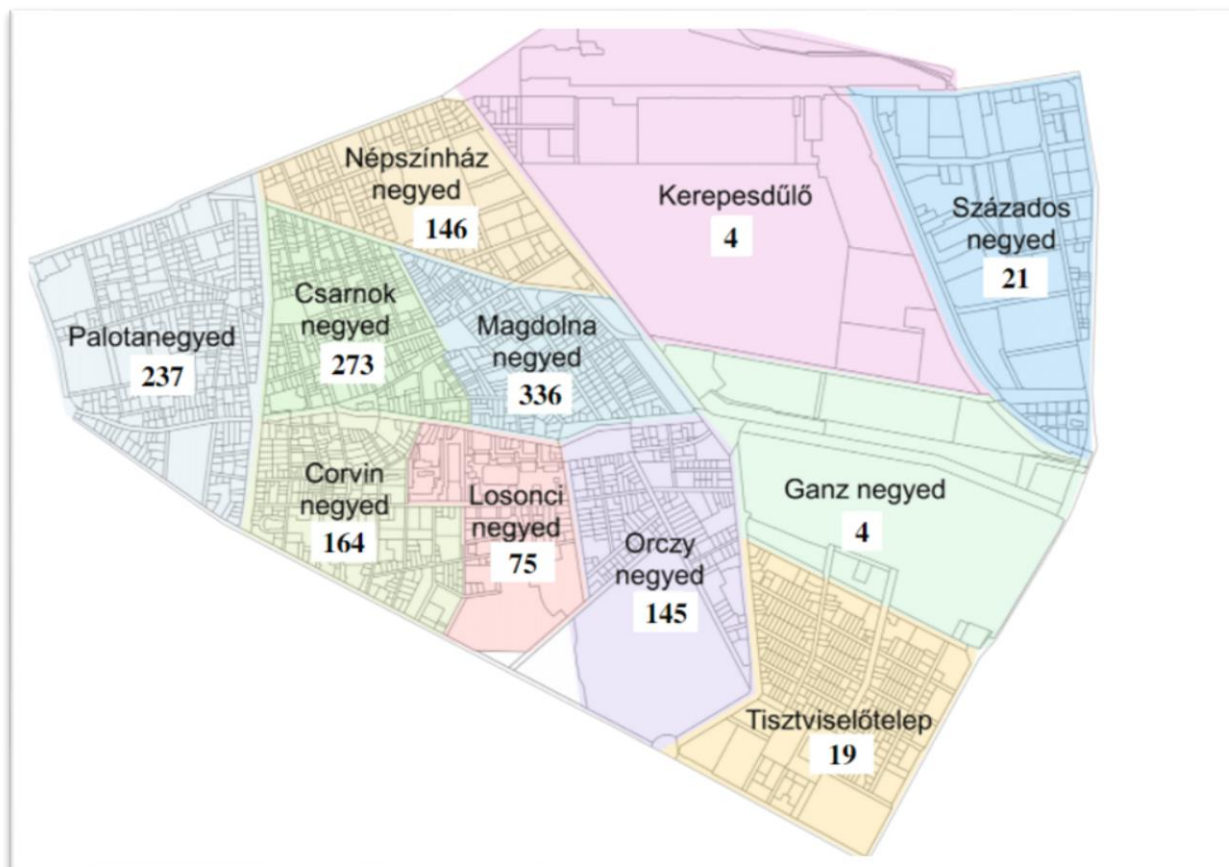
	Helyiség (db)
Korlátozottan forgalomképes vagyon	99
Forgalomképes üzleti vagyon	1424
Végösszeg	1523

Míg az önkormányzati lakások kétharmada önkormányzati bérházban található, egyharmada társasházban, addig ez az arány a helyiségek esetén fordítva alakul. A forgalomképes helyiségek 16%-a, azaz 234 db önkormányzati bérházban, 84% pedig társasházban található.

Az összes helyiség **57%-a, azaz jelenleg 808 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll**. Az önkormányzati bérházakban lévő helyiség állomány 78%-a üres, míg a társasházi helyiségeknek 53%-a üres. A józsefvárosi helyiséggazdálkodásnak ez a legnagyobb problémája, a legfőbb kihívása.

22. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma, megoszlása kihasználtság szerint

Kihasználtság	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Kiadott	611	43%	52	22%	559	47%
Üres	808	57%	182	78%	626	53%
n.a.	5	0%	0	0%	5	0%
Végösszeg	1424	100%	234	100%	1190	100%



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

23. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása negyed szerint

Negyed	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Corvin negyed	164	12%	31	13%	133	11%
Csarnok negyed	273	19%	31	13%	242	20%
Ganz negyed	4	0%	0	0%	4	0%
Kerepesdűlő	4	0%	0	0%	4	0%
Losonci negyed	75	5%	11	5%	64	5%
Magdolna negyed	336	24%	114	49%	222	19%
Népszínház negyed	146	10%	6	3%	140	12%
Orczy negyed	145	10%	33	14%	112	9%
Palotanegyed	237	17%	2	1%	235	20%
Százados negyed	21	1%	6	3%	15	1%
Tisztviselőtelep	19	1%	0	0%	19	2%
Végösszeg	1424	100%	234	100%	1190	100%

A legtöbb üres helyiség a **Magdolna, a Csarnok és a Palotanegyedben** van. Ebben a három negyedben van az **üres helyiségek 58%-a**.

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

Negyed	Összes helyiség (db)	Üres helyiség (db)	Üres helyiség %	Kiadott helyiség (db)	Kiadott helyiség %
Corvin negyed	164	85	52%	79	48%
Csarnok negyed	273	107	39%	165	61%
Ganz negyed	4	3	75%	1	25%
Kerepesdűlő	4	2	50%	2	50%
Losonci negyed	75	37	50%	37	50%
Magdolna negyed	336	113	34%	221	66%
Népszínház negyed	146	58	40%	87	60%
Orczy negyed	145	49	34%	96	66%
Palotanegyed	237	133	56%	104	44%
Százados negyed	21	14	67%	7	33%
Tisztviselőtelep	19	10	53%	9	47%
Végösszeg	1424*	611	43%	808	57%

Megjegyzés: A táblázatban az 5 ismeretlen kihasználtságú helyiség csak az összegzésnél szerepel. 1-1 db a Csarnok, a Losonci és a Népszínház negyedben, illetve 2 db a Magdolna negyedben

Az önkormányzati helyiségek **közel 44%-a, azaz 620 db pincehelyiség**. Ebből **197 db udvari pince**.

Az önkormányzat 178 db udvari helyiséggel rendelkezik az önkormányzat. Udvari pincék és az udvari helyiségek nehezebben hasznosíthatóak, mint az utcai helyiség típusok. Az **udvari helyiségek és udvari pincék teszik ki a helyiségállomány közel 27%-át**.

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

Fekvés	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Emeleti helyiségek	60	4%	4	2%	56	5%
Utcái helyiségek	546	38%	59	26%	487	40%
Udvari helyiségek	178	13%	70	30%	108	9%
Utcái pincék	423	30%	71	30%	352	30%
Udvari pincék	197	14%	29	12%	168	14%
n.a.	20	1%	1	0%	19	2%
Végösszeg	1424	100%	234	100%	1190	100%

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

A kihasználtsági adatok is rámutatnak arra, hogy az utcai helyiségek iránt van a legnagyobb kereslet. Ezeknek 64%-a hasznosított. **Ugyanakkor az utcai helyiségeknek is a 36%-a, azaz 197 db üres. Az udvari helyiségeknek 61%-a üres. A pincéknek pedig 75-76%-a áll üresen.**

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

Fekvés	Összes helyiség (db)	Üres helyiség (db)	Üres helyiség %	Kiadott helyiség (db)	Kiadott helyiség %
Emeleti helyiségek	60	30	50%	30	50%
Utcai helyiségek	546	195	36%	349	64%
Udvari helyiségek	178	108	61%	70	39%
Utcai pincék	423	318	75%	105	25%
Udvari pincék	197	149	76%	48	24%
n.a.	20	8	40%	9	45%
Végösszeg	1424	808	57%	611	43%

Megjegyzés: A táblázatban 5 ismeretlen kihasználtságú helyiség csak az összegzésnél szerepel. 1-1 db a Csarnok, a Losonci és a Népszínház negyedben, illetve 2 db a Magdolna negyedben

A helyiségek 57%-a rossz vagy ismeretlen állapotú. A jó állapotú helyiségek aránya elenyésző. Az üres helyiségek rosszabb állapotban vannak, mint a bérelt helyiségek. 74%-a a teljes üres helyiségállománynak rossz állapotú.

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

Műszaki állapot	Összes helyiség (db)	Összes helyiség %	Önk. bérházban található helyiség (db)	Önk. bérházban található helyiség %	Társasházi helyiség (db)	Társasházi helyiség %
Jó állapotú	135	9%	5	2%	130	11%
Közepes állapotú	484	34%	43	18%	441	37%
Rossz állapotú	805	57%	186	79%	619	52%
Végösszeg	1424	100%	234	100%	1190	100%
Műszaki állapot	Összes üres helyiség (db)	Összes üres helyiség %	Önk. bérházban található üres helyiség (db)	Önk. bérházban található üres helyiség %	Társasházi üres helyiség (db)	Társasházi üres helyiség %
Jó állapotú	11	1%	0	0%	11	2%
Közepes állapotú	203	25%	21	12%	182	29%
Rossz állapotú	594	74%	161	88%	433	69%
Végösszeg	808	100%	182	100%	626	100%

4.5.2. Javaslatok a helyiséggazdálkodással kapcsolatban

Az évtizedek óta veszteséges **helyiséggazdálkodást középtávon nullszaldóssá, hosszú távon nyereségessé kell tenni**. A veszteséges gazdálkodás legfőbb okainak meghatározásához helyiség szegmenseket, csoportokat alakítottunk ki.

A veszteséges gazdálkodás legfőbb oka az **üres helyiségek magas száma**. A hasznosítható, frekvenciált helyen lévő önkormányzati helyiségállományt nem akarjuk értékesíteni. Sokan keresnek Józsefvárosban helyiséget, - vállalkozások, civil szervezetek, kulturális szervezetek -, a helyiség bérbeadási tevékenység mégis nagyon alacsony eredményességi rátával működik. **Kiemelt feladat a hasznosítható üres helyiségek mielőbbi bérbeadása**. A hasznosítható, de kevésbé értékes helyen lévő helyiségeket kedvezményes bérleti díjon, civil, kulturális, szociális és egyéb társadalmi célú szervezetek számára jelöljük ki.

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

A 2018. január 1. előtt kötött bérleti szerződések esetén a bérlő nem téríti meg a közös költséget és az üzemeltetési díjat az önkormányzat számára. A bérleti szerződések 64 százalékát, azaz 303 szerződést 2018. január 1. előtt kötötték. Fontos lenne ezeket a **szerződéseket felülvizsgálni**, különös tekintettel azokra, ahol a **bérleti díj előírás nem fedezi a közös költséget**. Azaz az önkormányzat számára veszteséges a helyiség kiadása.

Régi probléma az önkormányzati tulajdonban lévő **hasznosíthatatlan pincehelyiségek nagy száma**. Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetni.

5. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

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

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

A Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék (JEB) hét telephelyen biztosítja a kisgyermekellátást (7.5.1. melléklet), a Józsefvárosi Óvodák székhelyóvodája és 11 tagóvodája 13 telephelyen működik. (7.5.2. melléklet). A Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ (JEK) az Auróra utcai telephelyén kívül még 2 védőnői szolgálatnak helyet nyújtó önkormányzati ingatlant használ. (7.5.3. melléklet). A legtöbb önkormányzati ingatlan Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSZSZGYK) használatában van. Az intézményvezetés és egyéb működéshez szükséges irodán felül a JSZSZGYK-hoz tartoznak a Család-és Gyermekjóléti Szolgálat, Család-és Gyermekjóléti Központ telephelyei és egyéb szociális szolgáltatások működtetéséhez szükséges ingatlanok, köztük a léleklakások (7.5.4. melléklet) A Polgármesteri Hivatal és közvetlen működéséhez szükséges intézmények összesen 20 önkormányzati ingatlant használnak 9 különböző címen. (7.5.5. melléklet)

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

5.1. Óvodafelújítások

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

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

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

5.2. Gyermek Átmeneti Otthonának bővítése

A Dankó utca 31. szám alatti épület - felújítást, átalakítást követően - adna helyet a Gyermek Átmeneti Otthonának (GyÁO). A GyÁO kinőtte jelenlegi, Szentkirályi utcai telephelyét, egy lakóház emeletén működik, ahol az udvar gyerekek általi használatából folyamatos konfliktusok adódnak a lakókkal. Terveink szerint az intézmény a Dankó utcai épületbe költözik, ahol lenne hely fejlesztő pedagógus, gyerekpszichológus, gyógypedagógus számára is. A GyÁO átköltözésének tervezett időpontja 2023.

5.3. Káptalanfüredi gyermek- és utánpótlástábor fejlesztése

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

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

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

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

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

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

5.4. Az Auróra utcai szakrendelő új szárnyának építése

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

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

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

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



Fotó: Nagy Dániel

6. Forgalomképtelen vagyon

6.1. Köztérfejlesztések középtávon

6.1.1. Déri Miksa utca átalakítása

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

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

6.1.2. Práter és Tömő utcák megújítása

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

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

6.1.3. Bacsó Béla utca megújítása

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

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

6.1.4. Szentkirályi utca fásítása

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

- Bródy Sándor utca (Puskin utca – Vas utca)
- Röck Szilárd utca (Gutenberg tér – Krúdy Gyula utca)
- Szentkirályi utca (Rákóczi út – Baross utca)

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

6.1.5. Szeszgyár köz és Szeszgyár utca megnyitása

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

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

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

6.1.6. Horváth Mihály tér átalakítása

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

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

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

6.1.7. Somogyi Béla utca megújítása

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

6.1.8. Blaha Lujza tér

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

6.1.9. Józsefvárosi közösségi kertek

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

6.1.10. Tolnai Pihenőkert

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

6.1.11. Szigony utca sétányosítása

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

6.2. Köztérfejlesztések hosszú távon

Józsefváros városszerkezete vagy nagyvárosias, sűrűn beépített vegyes funkciókkal, vagy lazább szerkezetű, kifejezetten lakóterület. A kerület fejlesztésének kiemelt célja egy élhető, demokratikus, egyenlő városrész kialakítása, ami a Gazdasági Programban is megfogalmazott elvek alapján területileg egységesen fejlődik. Olyan új beavatkozások szükségesek, amik a társadalmi egyenlőséget, az egészséges utcákat szem előtt tartva a gyalogosok és kerékpárosok tengelyeket, a zöldinfrastruktúrák erősödését segíti elő. Az egyre erősebb részvétel és bevonódás lehetősége az egyes fejlesztési projektekbe lehetővé teszi a lakosság számára, hogy érdemben beleszólhassanak közös vagyunkunk fejlődésébe.

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

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

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

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

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

A Népszínház utca megújítása, átalakítása kiemelten fontos komplex utcarehabilitáció.

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

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

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

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

28. táblázat: Köztérfejlesztési prioritási mátrix

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

7. Mellékletek

7.1. Önkormányzati bérházak

Sorsz	HRSZ	Negyed	Cím	Telek terület m ²	Javaslat
1	35015	Csarnok negyed	Auróra u. 15.	294	Bontandó
2	34838	Csarnok negyed	Bacsó B. u. 4.	536	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3	35811	Losonci negyed	Baross u. 107.	701	Bontandó
4	35086/2	Magdolna negyed	Bauer S. u. 4.	450	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
5	35128	Magdolna negyed	Bauer S. u. 9-11.	1398	Bontandó
6	35127	Magdolna negyed	Bauer S. u. 13.	649	Bontandó
7	34792	Csarnok negyed	Bérkocsis u. 30.	565	Bontandó
8	34615	Népszínház negyed	Berzsenyi D. u. 5.	633	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
9	34653	Népszínház negyed	Bezerédi u. 6.	1819	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
10	35300	Magdolna negyed	Dankó u. 7.	1054	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
11	35316	Magdolna negyed	Dankó u. 16.	1127	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
12	35305	Magdolna negyed	Dankó u. 17.	1510	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
13	35314	Magdolna negyed	Dankó u. 20.	829	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
14	35472	Magdolna negyed	Dankó u. 30.	598	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
15	35485	Magdolna negyed	Dankó u. 33.	642	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
16	35474	Magdolna negyed	Dankó u. 34.	1173	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
17	35477	Magdolna negyed	Dankó u. 40.	829	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
18	34953	Csarnok negyed	Déri M. u. 11.	447	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
19	35897	Orczy negyed	Diószegi S. u. 7.	693	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
20	35979	Orczy negyed	Diószegi S. u. 18.	1966	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
21	35980	Orczy negyed	Diószegi S. u. 20.	1978	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
22	35981	Orczy negyed	Diószegi S. u. 22.	2017	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
23	35982	Orczy negyed	Diószegi S. u. 24.	1981	Bontandó
24	35983	Orczy negyed	Diószegi S. u. 26.	1990	Bontandó
25	35996	Orczy negyed	Diószegi S. u. 28.	490	Bontandó

26	35377	Magdolna negyed	Dobozi u. 17.	770	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
27	35376	Magdolna negyed	Dobozi u. 19.	638	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
28	35412	Magdolna negyed	Dobozi u. 35.	892	Bontandó
29	35410	Magdolna negyed	Dobozi u. 39.	919	Bontandó
30	35407	Magdolna negyed	Dobozi u. 45.	1219	Bontandó
31	36048	Orczy negyed	Dugonics u. 11.	724	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
32	36057	Orczy negyed	Dugonics u. 14.	1363	Bontandó
33	36056	Orczy negyed	Dugonics u. 16.	1079	Bontandó
34	34994	Csarnok negyed	Fecske u. 18.	591	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
35	35685	Corvin negyed	Futó u. 27.	1023	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36	36637	Palotanegyed	Horánszky u. 16.	778	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
37	36103	Losonci negyed	Illés u. 19.	1218	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
38	36096	Orczy negyed	Illés u. 20.	874	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
39	35205	Csarnok negyed	József u. 25.	882	Bontandó
40	35159	Csarnok negyed	József u. 47.	775	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
41	35155	Csarnok negyed	József u. 55.	659	Bontandó
42	35154	Csarnok negyed	József u. 57.	635	Bontandó
43	35153	Csarnok negyed	József u. 59.	594	Bontandó
44	35888	Orczy negyed	Kálvária u. 8.	933	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
45	35889	Orczy negyed	Kálvária u. 10.	931	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
46	36062	Orczy negyed	Kálvária u. 26.	747	Bontandó
47	35334	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 5.	1045	Bontandó
48	35350	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 6.	757	Bontandó
49	35352	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 10.	1671	Bontandó
50	35338	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 17.	710	Bontandó
51	35449	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 20.	822	Bontandó
52	35450	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 22.	819	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
53	35451	Magdolna negyed	Karácsony S. u. 24.	815	Bontandó
54	35631	Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	1156	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
55	35630	Corvin negyed	Kisfaludy u. 7.	1168	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
56	35609	Corvin negyed	Kisfaludy u. 10-12.	597	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
57	35088	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 3.	419	Bontandó
58	35075	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 6.	700	Bontandó
59	35074	Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 8.	845	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
60	35582	Corvin negyed	Kis Stáció u. 11.	342	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
61	36035	Orczy negyed	Korányi S. u. 20.	489	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
62	35891	Orczy negyed	Kőrös u. 8.	580	Felújítandó:

					Épületfelújítást igényel
63	35892	Orczy negyed	Kőrís u. 10.	1276	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
64	36071	Orczy negyed	Kőrís u. 11.	1148	Bontandó
65	36069	Orczy negyed	Kőrís u. 15.	713	Bontandó
66	35959	Orczy negyed	Kőrís u. 28.	528	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
67	35963	Orczy negyed	Kőrís u. 37.	829	Bontandó
68	35874	Orczy negyed	Kőrís u. 4/A	554	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
69	35285	Magdolna negyed	Koszorú u. 12.	512	Bontandó
70	35288	Magdolna negyed	Koszorú u. 20.	513	Bontandó
71	35282	Magdolna negyed	Koszorú u. 4-6.	2127	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
72	35160/2	Csarnok negyed	Lovassy L. u. 4/b	847	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
73	35168	Csarnok negyed	Lovassy L. u. 6.	825	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
74	35368	Magdolna negyed	Lujza u. 8.	697	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
75	35371	Magdolna negyed	Lujza u. 14.	733	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
76	35443	Magdolna negyed	Lujza u. 15.	654	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
77	35441	Magdolna negyed	Lujza u. 19.	787	Bontandó
78	35423	Magdolna negyed	Lujza u. 20.	530	Bontandó
79	35424	Magdolna negyed	Lujza u. 22.	1119	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
80	35438	Magdolna negyed	Lujza u. 25.	779	Bontandó
81	35428	Magdolna negyed	Lujza u. 30.	1047	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
82	35430	Magdolna negyed	Lujza u. 34.	902	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
83	35364	Magdolna negyed	Lujza u. 2/b	732	Bontandó
84	35365	Magdolna negyed	Lujza u. 2/c	674	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
85	35264	Csarnok negyed	Magdolna u. 4.	1619	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
86	35292	Magdolna negyed	Magdolna u. 12.	1391	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
87	35309	Magdolna negyed	Magdolna u. 20.	1271	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
88	35311	Magdolna negyed	Magdolna u. 22.	720	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
89	35469	Magdolna negyed	Magdolna u. 33.	741	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
90	35354	Magdolna negyed	Magdolna u. 36.	774	Bontandó
91	35445	Magdolna negyed	Magdolna u. 41.	919	Bontandó
92	35374	Magdolna negyed	Magdolna u. 44.	505	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
93	35421	Magdolna negyed	Magdolna u. 47.	746	Épületszerkezeti felújítás nem

					szükséges
94	35419	Magdolna negyed	Magdolna u. 51.	674	Bontandó
95	35265	Csarnok negyed	Magdolna u. 6/a	991	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
96	36659	Palotanegyed	Mária u. 4.	416	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
97	35152	Csarnok negyed	Mátyás tér 2.	432	Bontandó
98	35082	Magdolna negyed	Nagy Fuvaros u. 26.	1210	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
99	35057	Magdolna negyed	Nagy Fuvaros u. 2/b	536	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
100	35698	Corvin negyed	Nagytemplom u. 5.	461	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
101	36292	Corvin negyed	Nagytemplom u. 12/b.	719	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
102	35676	Corvin negyed	Nap u. 21.	427	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
103	35987	Orczy negyed	Orczy út 31.	600	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
104	35664	Corvin negyed	Práter u. 18.	583	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
105	36225	Corvin negyed	Práter u. 55.	739	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
106	36111	Losonci negyed	Práter u. 75.	1425	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
107	35219	Csarnok negyed	Rigó u. 4.	413	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
108	35999	Orczy negyed	Sárkány u. 1.	705	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
109	36005	Orczy negyed	Sárkány u. 11.	906	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
110	35990	Orczy negyed	Sárkány u. 12/b	911	Bontandó
111	38839/2 6	Százados negyed	Tisztes u. 7.	2967	Bontandó
112	38837/4	Százados negyed	Százados út 3-13.	22969	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
113	35325	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 5.	386	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
114	35139	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 12.	1269	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
115	35329	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 13.	679	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
116	35136	Magdolna negyed	Szerdahelyi u. 18.	638	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
117	35496	Magdolna negyed	Szigetvári u. 4.	751	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
118	36204	Corvin negyed	Szigony u. 39.	479	Bontandó
119	34933	Csarnok negyed	Tolnai L. u. 21.	619	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
120	34951	Csarnok negyed	Tolnai L. u. 37.	662	Bontandó
121	36268	Corvin negyed	Tömő u. 5.	1200	Felújítandó:

					Épületfelújítást igényel
122	36109	Losonci negyed	Tömő u. 56.	1121	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
123	36107	Losonci negyed	Tömő u. 60.	875	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
124	36338	Corvin negyed	Üllői út 58.	683	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
125	35587	Corvin negyed	Vajdahunyad u. 8.	490	Bontandó
126	35599	Corvin negyed	Vajdahunyad u. 11.	583	Bontandó
127	35677	Corvin negyed	Vajdahunyad u. 24.	250	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
128	34761	Népszínház negyed	Vay Á. u. 4.	1132	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
129	34762	Népszínház negyed	Vay Á. u. 6.	1128	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
130	34817	Csarnok negyed	Víg u. 4.	469	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
131	34942	Csarnok negyed	Víg u. 30.	630	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges

7.2. Bontandó önkormányzati bérházak

7.2.1. Középtávon bontandó (2022-2024)

Sorsz.	Előzetes prioritási sorrend	Előzetes prioritási sorrend	Cím	telek terület m2	Szöveges vélemény
1	I.	Középtávon bontandó	Bauer S. u. 13.	649	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos utcai megjelenéssel rendelkezik. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. A belső udvarban található üres épületrész sürgősen bontandó, életveszélyes. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. A telek önmagában kevésbé hasznosítható. A mellette és mögé benyúló ingatlannal (Bauer S. 15.) egyesítve azonban értékesebben beépíthető lenne. Környezetében a 2 illetve 3 szinttel magasabb házak láthatók.
2	I.	Középtávon bontandó	József u. 59.	594	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Nem teszik indokolttá védettségét. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen (esővíz csatorna, kémények). Ezekon kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Az épületet alacsony lakott albetét szám jellemzi. Hátsó épületrész szakasz repedt, dúcolt két kiürített lakással. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Javaslat: a József utca 55-57-59 együtt bontandó.
3	I.	Középtávon bontandó	József u. 57.	635	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Nem teszik indokolttá védettségét. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen (esővíz csatorna, kémények). Ezekon kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Az épületet alacsony lakott albetét szám jellemzi. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Javaslat: a József utca 55-57-59 együtt bontandó.

4	I.	Középtávon bontandó	József u. 55.	659	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Nem teszik indokolttá védettségét. A szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Az épületet viszonylag magas lakott albetét szám jellemzi. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Javaslat: a József utca 55-57-59 együtt bontandó.
5	I.	Középtávon bontandó	Magdolna u. 41.	919	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. A tetőhéj kivételével minden épületszerkezeti eleme erősen elavult. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben.
6	I.	Középtávon bontandó	Karácsony Sándor u. 10.	1671	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat szép téglabetétes, ennek ellenére védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások (esőcsatorna, kémény) történtek. Minden egyéb épületszerkezeti elem állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. 2011-ben a telken hatósági határozat alapján elbontásra került a baloldali telekhatáron lévő épületrész, ezen az oldalon lefalazott üreslakások állnak. A meglévő épületek földszintesek, erősen talajvizesek. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan. A telek két utcára nyílik, a Karácsony Sándor utcára és a Lujza utcára (Lujza utca 9.).
7	I.	Középtávon bontandó	Magdolna u. 36.	774	A földszintes épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos utcai megjelenéssel (érdekes nyíláskiosztással). Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen, (esővíz csatorna, kémények). Ezekon kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. A Karácsony Sándor 10-el nem egy fejlesztési telek.
8	I.	Középtávon bontandó	Karácsony Sándor u. 5.	1045	Az épület feltehetőleg 1897-ben épült. Homlokzatán „LAJOS SÜTŐHÁZA” felirat található. Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, homlokzata azonban nagyfokú érzékenységről tesz tanulságot. Homlokzatot érdemes lehet megőrizni. Korai betonépítészet és szecesszió elemei fedezhetők fel rajta. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult. Felújítása gazdaságtalan. Jó méretű telek és alacsony lakott albetét szám jellemzi. A Teleki téri piac parkolójával együtt nagy

					fejlesztési telek jöhetne létre.
9	I.	Középtávon bontandó	Tolnai Lajos u. 37.	662	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. A szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan.
10	I.	Középtávon bontandó	Bérkocsis u. 30.	565	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, egyszerű utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. A szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan.
11	I.	Középtávon bontandó	Vajdahunyad u. 8.	490	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos, semmitmondó utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az épület belső udvara szép egyedi részletekkel rendelkezik, melyek azonban nem teszik indokoltá védeltségét (korlát, lépcső, télikert). Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen, (esővíz csatorna, kémények, függőfolyosó lemez). Ezekon kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. A Vajdahunyad 6-on folyó építkezés miatt az épületben jelentős károk keletkeztek.
12	I.	Középtávon bontandó	Vajdahunyad u. 11.	583	Szomszédos építkezés miatt az épületben jelentős károk keletkeztek. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Ugyanakkor sok a lakott lakás az épületben, a kiürítés időigényes.
13	I.	Középtávon bontandó	Tisztes u. 7.	2967	A telken játszótér és kutyafuttató is létesült. Gyenge műszaki állapotú épület. Nem való a lakókörnyezetébe. Alacsony albetétszám. Felmerül, hogy az épület helyén közterület létesüljön.
14	I.	Középtávon bontandó	Kis Fuvaros u. 6.	700	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, semmit mondó utcai megjelenéssel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az udvari traktus hátsó felén '70-s évekbeli toldás történt. Ez nem lakó funkcióval bíró terület. Az ingatlan a Fővárossal osztatlan vegyes tulajdonban van. A kerületi tulajdon 73,4 %. Kevés lakott albetét található az épületben. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Környezetében a 2 illetve 3 szinttel magasabb házak láthatók. Felmerül, hogy az önkormányzat vásárolja meg a fővárosi tulajdonrészt és kiürítés után egyben értékesítse az ingatlant.
15	I.	Középtávon bontandó	József u. 25.	882	Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Megfontolandó, hogy a József u. 27., üres önkormányzati telekkel együtt történjen az értékesítés.

16	I.	Középtávon bontandó	Kőrís u. 11.	1148	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata jelentéktelen. Védelességre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt (ereszcsatorna). Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Egyes épületszerkezeti elemek veszélyes állapotúak (tűzfal). Kevés albetét található az épületben. A telket érinti a Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt. Az ingatlan a 145-ös tömb része.
17	I.	Középtávon bontandó	Dugonics u. 16.	1079	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata jelentéktelen. Védelességre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt (ereszcsatorna). A függőfolyosók és tető aládúcolva. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. A telket érinti a Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt. Az ingatlan a 145-ös tömb része.
18	I.	Középtávon bontandó	Dugonics u. 14.	1363	A telket érinti a Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt. Az ingatlan a 145-ös tömb része.
19	I.	Középtávon bontandó	Szigony u. 39.	479	A Szigony utca kiszélesítése a teljes egynemű keresztmetszet érdekében szabályozott. Az épület így a végleges utca közepén helyezkedik el. A szabályozási terv egyértelműen meghatározza a lakóépület bontását. Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan, egyes épületszerkezeti elemek veszélyes állapotúak (kerítés). A telket érinti a Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt. Az ingatlan a 126-os tömb része.

7.2.2. Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete

Sorsz.	Előzetes prioritási sorrend	Előzetes prioritási sorrend	Cím	telek terület m ²	Szöveges vélemény
1	II.	Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Diószegi Sámuel u. 24.	1981	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata átlagos. Védelességre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Eredeti nyílászárók, befalazott lakások találhatóak. Minimális részleges felújítás történt. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. A Diószegi 24-26-28 telkek egyben kezelendők.

2	II.	Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Diószegi Sámuel u. 26.	1990	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai épületrészét korábban elbontották. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Minimális részleges felújítás történt, azonban minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. A Diószegi Sámuel utca 28. számú telekkel együtt kezelendő, annak csökkent fejleszthetősége miatt. A Diószegi 24-26-28 telkek egyben kezelendők.
3	II.	Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Diószegi Sámuel u. 28.	490	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata szépen komponált, átlagos. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés albetét található az épületben. Az ingatlan önállóan nehezen fejleszthető kis alapterülete miatt. A Diószegi 24-26-28 telkek egyben kezelendők.
4	II.	Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Sárkány u. 12/b	911	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat egyszerű, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt, azonban minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Gyenge műszaki állapotú, földszintes épület. A lakások fele - az utcai homlokzaton is - lefalazott. Az utca legromosabb épülete. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés albetét található az épületben. A Diószegi 24-26-28 telkekkel egyben kezelendő.
5	II.	Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Kőrös u. 15.	713	Osztatlan vegyes tulajdonban lévő épület. A Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt elindulását célszerű megvárni.
6	II.	Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Kőrös u. 37.	829	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai épületrész nincs. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt, azonban minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés albetét található az épületben.
7	II.	Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzete	Kálvária u. 26.	747	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Utcai homlokzata jelentéktelen. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt (kémény, ereszcatorna). A kapualj aládúcolva. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés albetét található az épületben.

7.2.3. Hosszabb távon bontandó (2025-2029)

Sorsz.	Előzetes prioritási sorrend	Előzetes prioritási sorrend	Cím	telek terület m2	Szöveges vélemény
1	III.	Hosszabb távon bontandó	Bauer S. u. 9-11.	1398	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos utcai megjelenéssel rendelkezik. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. Az MNP program része volt, ennek keretében tefőfelújítás történt. 2026.06.30-ig fenntartási kötelezettség van az épületen. Sorsáról ezt követően érdemes dönteni.
2	III.	Hosszabb távon bontandó	Dobozi u. 35.	892	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat semleges, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan. A térképi telekrajz szerinti telekhasználat ellenőrizendő (a telek belső felét a 33. telep használja).
3	III.	Hosszabb távon bontandó	Dobozi u. 39.	919	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat semleges, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Eredetileg egy család számára készült lakóház. Szépek az eredeti fa ablakok és azok téglá armiózásaik. A magasszintes lakóház beékelődik a szomszédos magasházak közé. A telek nagyobb részén omlásveszélyes ipari épület van. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan. Itt lehetne megbontani a sűrű beépítést. Át lehetne törni az telket a Lujza utca 32 felé. Dobozi 39-et lebontani és a lábszomszédos Lujza 32 felé megnyitni közterület funkcióinak.
4	III.	Hosszabb távon bontandó	Dobozi u. 45.	1219	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat szép téglabetétes, védettségre azonban nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Érdekes az udvari kő téglá vegyesfalazat, de avultsága miatt nem érdemes felújítani. Szépek a korlátok és a nyitott lépcsőház. Az épület évtizedek óta aladúcolt. Részleges javítások láthatók. A valaha szép homlokzattal rendelkező épület közbeső földemei, függőfolyosója dúcolt. A baloldali telekhatáron lévő kapualj földeme acélpántos megerősítést kapott. A bal szomszédos üres telek beépítése esetén ezen kapualj tüzfal omlásveszélyes. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól

					kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben.
5	III.	Hosszabb távon bontandó	Karácsony Sándor u. 17.	710	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat átlagos, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az épület egyszintes, magassági szintes. Részleges javítások (esőcsatorna, kémény) történtek. Minden egyéb épületszerkezeti elem állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan.
6	III.	Hosszabb távon bontandó	Lujza u. 20.	530	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos, semmit mondó utcai megjelenéssel. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen, (esővíz csatorna, kémények). Ezekon kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan.
7	III.	Hosszabb távon bontandó	Lujza u. 25.	739	A földszintes épület különleges építészeti értéket nem képvisel, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az épület évtizedek óta aladúcolt. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben.
8	III.	Hosszabb távon bontandó	Magdolna u. 51.	674	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos, semmit mondó utcai megjelenéssel. Védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Korábban történtek szerkezet rekonstrukciók az épületen, (esővíz csatorna, kémények). Ezekon kívül a szerkezetek meghaladták teljesítő képességüket. A lakóépület minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan.

7.2.4. Bontása kérdéses, városképi szempontok miatt megőrzendő bérházak

Sorsz.	Előzetes prioritási sorrend	Előzetes prioritási sorrend	Cím	telek terület m ²	Szöveges vélemény
1	IV.	Bontása kérdéses	Auróra u. 15.	294	Az épület szépen komponált utcai homlokzata arányos. A lakóház többi része különleges építészeti értéket nem képvisel. Környezetében a 2, illetve 3 szinttel magasabb házak láthatók. Alacsony lakott albetét szám jellemzi. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Több, az épülettől idegen beavatkozásra is sor került. Az ingatlan kicsi, amit a most itt

					található épület elrendezése és használhatósága is jellemez. Gyenge műszaki állapotú épület. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Megfontolásra érdemes az utcai homlokzat védelme! Városképi szempont miatt megőrzendő lehet.
2	IV.	Bontása kérdéses	Mátyás tér 2.	432	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Környezetében a 2, illetve 3-4 szinttel magasabb házak láthatók. A két udvari traktus egyike nem szerves része az eredeti épületnek. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult. dr. Szondy György elővásárlási jogával terhelt. Az épület a Mátyás tér kulturális múltjának utolsó megmaradó eleme. Részleges bontásával és szakszerű, teljes körű felújításával újra a mindennapi józsefvárosi kultúra részévé lehet tenni. Részleges bontás és funkcióváltás javasolt.
3	IV.	Bontása kérdéses	Koszorú u. 12.	512	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat egyszerű, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az udvari szárny szerkezetei az eredetihez képest átépített. Gyenge műszaki állapotú épület. A két lakás üres, csak egy helyiségbérlő van. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan, nem érdemes. Keskeny, előnytelenül beépíthető telek. Kedvezőtlen adottságú, mindössze 10 méter széles. Önmagában a telek használhatatlan. Fontos lenne megvizsgálni négy ingatlan összevonhatóságának lehetőségét. A Koszorú utca 12, 16, 18, 20 számú telkekét. Ebből a 12 és 20. számú ingatlanok önmagukban használhatatlanok, ezért megfontolandó a 4 telek együtt kezelése.
4	IV.	Bontása kérdéses	Koszorú u. 20.	513	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzata azonban igényesen kialakított. Az épület maga egyszerű, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt, ellenben minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Kevés lakott albetét található az épületben. Keskeny, előnytelenül beépíthető telek. Fontos lenne megvizsgálni négy ingatlan összevonhatóságának lehetőségét. A Koszorú utca 12, 16, 18, 20 számú telkekét. Ebből a 12 és 20. sz. ingatlanok önmagukban használhatatlanok, ezért megfontolandó a 4 telek együtt kezelése. Az épület feltehetőleg 1890-ben épült, melyet téglá homlokzata tesz értékkessé.
5	IV.	Bontása kérdéses	Lujza u. 19.	787	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Védettségre nem érdemes. Utcái megjelenése egyszerű. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az

					épületben. Felmerül a Karácsony S. u. 20. és a lábszomszédos Lujza u. 19 együttes kezelése ingatlanfejlesztési szempontból. Ugyanakkor városképi szempontok miatt a megőrzés is jó döntés lehet.
6	IV.	Bontása kérdéses	Karácsony Sándor u. 20.	882	Az épület feltehetőleg 1880-ban épült. Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, homlokzata azonban harmonikusan, arányosan szerkesztett. Igényes, téglabetétes vakolatkeretes nyílászárókkal kialakított. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult. Felújítása gazdaságtalan. A homlokzat, főleg a lábazati zóna nagyfokú roncsolódással bír. Belső raktárépületrész teteje beszakadt. Megmenthetősége kérdéses. Jó méretű telek és alacsony lakott albetét szám jellemzi. Környezetében a 2, illetve 3-4 szinttel magasabb házak láthatók. Felmerül a Karácsony S. u. 20. és a lábszomszédos Lujza u. 19 együttes kezelése ingatlanfejlesztési szempontból. Ugyanakkor városképi szempontok miatt a megőrzés is jó döntés lehet.
7	IV.	Bontása kérdéses	Karácsony Sándor u. 24.	815	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat egyszerű, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges felújítás történt, azonban minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben. Városképi szempontok miatt a megőrzés is jó döntés lehet.
8	IV.	Bontása kérdéses	Karácsony Sándor u. 6.	757	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Az utcai homlokzat semleges, védettségre nem érdemes. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások, kaotikus beépítések láthatók. Felújított az udvari szárny egyik fele, mely az üzemet szolgálja ki. Minden egyéb épületszerkezeti elem állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel és alacsony lakott albetéttel bír az ingatlan. Városképi szempontok miatt a megőrzés is jó döntés lehet.
9	IV.	Bontása kérdéses	Baross u. 107.	700	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Térszervezése, az udvar aránya, a belső udvari árkádja egyedivé teszi az épületet. A hátsó nyitott térre néző udvar sok lehetőséget rejt magában. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti eleme azonban erősen elavult. Az épület a Losonci negyed Baross utcai szakaszának egyik utolsó megmaradó eleme. Szakszerű, teljes körű felújításával újra a mindennapi józsefvárosi kultúra részévé lehet tenni.
10	IV.	Bontása kérdéses	Kis Fuvaros u. 3.	419	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel, átlagos utcai megjelenése van. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az épületet alacsony lakott albetét

					szám jellemzi. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti eleme erősen elavult, felújítása gazdaságtalan. Környezetében a 2 illetve 3 szinttel magasabb házak láthatók. Az épület besorult a korosztályának megfelelő házak közé. Városképi szempontok miatt a megőrzés is jó döntés lehet.
11	IV.	Bontása kérdéses	Lujza u. 2/b	732	Az épület különleges építészeti értéket nem képvisel. Védettségre nem érdemes. Utcai megjelenése egyszerű. Korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Részleges javítások láthatók. Minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. Jól kihasználható telekmérettel bír az ingatlan. Kevés lakott albetét található az épületben. Városképi szempontok miatt a megőrzés is jó döntés lehet.

7.3. Felújítandó önkormányzati bérházak

Sorsz.	Cím	Terület (m ²)	Javasolt felújítás
1	Bacsó Béla utca 4.	536	Tetőfelújítás, dúcolt zárófödém kiváltás, elektromos fővezeték felújítás, gáz csatlakozó vezeték csere
2	Berzsenyi D. utca 5.	633	Tetőfelújítás, közbenső födém cserék (lakás helyreállítás nélkül), függőfolyosó felújítás, víz és csatorna alap és felszállóvezeték felújítás, elektromos fővezeték felújítás
3	Bezerédi utca 6.	1819	Gombafertőzött zárófödém csere
4	Dankó utca 16.	1127	Függőfolyosó felújítás
5	Déri Miksa utca 11.	447	Elektromos fővezeték felújítás, kapualj-lépcsőházuudvari homlokzat
6	Diószegi S. utca 18.	1966	<i>Egységes koncepció szükséges a Diószegi 18-20-22-re</i>
7	Diószegi S. utca 20.	1978	<i>Egységes koncepció szükséges a Diószegi 18-20-22-re</i>
8	Diószegi S. utca 22.	2017	<i>Egységes koncepció szükséges a Diószegi 18-20-22-re</i>
9	Dobozi utca 17.	770	Függőfolyosó felújítás
10	Dugonics utca 11.	724	Elektromos fővezeték felújítás, függőfolyosó felújítás
11	Fecske utca 18.	591	Függőfolyosó felújítás
12	Futó utca 27.	1023	Függőfolyosó felújítás, tetőfelújítás, baloldali telekhatároló téglakerítés átépítés
13	Horánszky utca 16.	778	Zárófödém csere
14	Illés utca 19.	1218	Főépületet tűzfal és tető felújítás
15	Illés utca 20.	874	Elektromos fővezeték, függőfolyosó felújítás
16	Kálvária utca 10.	931	Függőfolyosó felújítás
17	Kis Stáció utca 11.	342	Függőfolyosó és utcai erkélyek felújítás, tetőfelújítás
18	Kisfaludy utca 10-12.	597	Lépcsőházi dúc kiváltás, elektromos fővezeték felújítás
19	Kisfaludy utca 5.	1156	Belső romos épület bontás, elektromos fővezeték javítás
20	Kisfaludy utca 7.	1168	Jobboldali földszintes, üres épületrész bontása
21	Korányi Sándor utca 20.	489	Tetőfelújítás, függőfolyosó felújítás, gáz csatlakozó vezeték csere, elektromos fővezeték felújítás
22	Koszorú utca 4-6.	2127	Hátsó lakóépület bontandó
23	Kőrös utca 8.	580	Felmérés alatt
24	Kőrös utca 10.	1276	Tető felújítás, függőfolyosó felújítás, elektromos fővezeték felújítás
25	Kőrös utca 28.	528	Salakbeton födémek statikai vizsgálata, elektromos fővezeték felújítás
26	Lovassy László utca 4/B	847	Tetőfelújítás, elektromos fővezeték felújítás, gáz csatlakozó vezeték csere
27	Lovassy László utca 6.	825	Függőfolyosó felújítás, lépcsőházi dúc kiváltás, elektromos fővezeték felújítás

28	Lujza utca 2/C	674	Felmérés alatt
29	Lujza utca 8.	697	Felmérés alatt
30	Lujza utca 15.	654	Függőfolyosó felújítás
31	Lujza utca 34.	902	Udvari romos, üres épületek, sufnik elbontása
32	Magdolna utca 4.	1619	Felmérés alatt
33	Magdolna utca 6/A	991	Tetőfelújítás, elektromos fővezeték felújítás, udvari burkolat és vízvezeték felújítása, alagsori salakbetonfödémek statikai vizsgálata
34	Mária utca 4.	416	Tetőfelújítás, közbenső födém és lépcsőházi dúc kiváltás, elektromos fővezeték felújítás, gáz csatlakozó vezeték csere
35	Nagy Templom utca 5.	461	Elektromos fővezeték felújítás
36	Nap utca 21.	427	Elektromos fővezeték felújítás
37	Práter utca 18.	583	Tetőfelújítás
38	Práter utca 55.	739	Függőfolyosó felújítás
39	Práter utca 75.	1425	Tetőfelújítás
40	Rigó utca 4.	413	Tetőfelújítás, lépcsőházi ereszdúc kiváltás, tűzfal felújítás
41	Sárkány utca 1.	705	Tetőfelújítás, lépcsőházi dúc kiváltás, elektromos fővezeték felújítás, gáz csatlakozó vezeték csere
42	Sárkány utca 11.	906	Függőfolyosó felújítás, elektromos fővezeték felújítása
43	Tömő utca 5.	1200	Tetőfelújítás
44	Tömő utca 56.	1121	Tetőfelújítás, lépcsőházi zárófödém dúc kiváltás
45	Tömő utca 60.	875	Elektromos fővezeték felújítás
46	Vajdahunyad utca 24.	250	Tetőfelújítás, tűzfal felújítás
47	Vay Ádám utca 4.	1132	Tetőfelújítás, gáz csatlakozó vezeték csere
48	Vay Ádám utca 6.	1128	Függőfolyosó felújítás, kéményvizsgálat és tervezés
49	Víg utca 4.	469	Fogyasztói gázvezeték és elektromos fővezeték felújítása

7.4. Üres önkormányzati telkek

Sorszám	Utca	Alapterület (m ²)	Hasznosítási javaslat
1	Auróra u. 12/A	442	értékesíthető
2	Auróra u. 12/B	441	értékesíthető
3	Auróra u. 23-25.	1124	Nagy hohoho horgász játszótér (Fecske u. 24.)
4	Dankó u. 3-5.	1970	JGK telephely, Városüzemeltetés
5	Dankó u. 18.	2846	köztér funkcióra megtartani
6	Dobozi u. 13.	907	értékesíthető
7	József u. 22.	538	Németh László Általános Iskola sportpálya, Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva
8	József u. 27.	813	értékesíthető
9	Kálvária u. 18.	949	értékesíthető, Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt- 145 tömb része
10	Kálvária u. 19.	893	JGK telephely, ÉPKAR parkoló
11	Kálvária u. 20.	937	értékesíthető, Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 145 tömb része
12	Kálvária u. 9.	913	közösségi kert

13	Kálvária u. 22.	938	értékesíthető, Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 145 tömb része
14	Karácsony S. u. 1.	840	értékesíthető, jelenleg Teleki téri piac parkoló
15	Karácsony S. u. 3.	840	értékesíthető, jelenleg Teleki téri piac parkoló
16	Karácsony S. u. 29.	1105	értékesíthető
17	Korányi S. u. 14.	979	értékesíthető
18	Korányi S. u. 16.	733	értékesíthető
19	Koszorú u. 15.	341	óvoda, bölcsőde játszókert
20	Koszorú u. 26.	320	Parkoló
21	Koszorú u. 30.	1397	Diaplast Szövetkezet bérlí, határozatlan időre
22	Kőrís u. 4/B	630	közösségi kert
23	Kőrís u. 7.	1240	értékesíthető, Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 145 tömb része
24	Lujza u. 32.	978	Köztér funkció lehetne, jelenleg a Közterület Felügyelet használja
25	Magdolna u. 24.	722	közösségi kert
26	Magdolna u. 28.	626	köztér funkcióra megtartani
27	Mátyás tér 7-8.	1570	Olajág Otthonok pihenőkertje
28	Német u. 12.	551	Németh László Általános Iskola játszóudvar, Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva
29	Práter u. 50.	5526	Parkoló
30	Sárkány u. 5.	901	FKF Kft. hulladékudvar, határozatlan időre használatba adva közfeladat ellátása céljából
31	Szerdahelyi u. 17.	712	értékesíthető, jelenleg Teleki téri piac parkoló
32	Szerdahelyi u. 9.	698	értékesíthető
33	Szigony u. 37.	457	értékesíthető, Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 126 tömb része
34	Tolnai L. u. 23.	606	közösségi kert
35	Tolnai L. u. 32-34.		Kárpitos Ipari Kft. bérlí határozatlan időre
36	Tömő u. 21.	499	értékesíthető, Semmelweis XXI. Fejlesztés Projekt, 126 tömb része
37	Vajda Péter u. 25-31.	4000	Vajda Péter Ének-Zenei Általános és Sportiskola, Belső Pesti Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe adva (Delej u. 47.)
38	Víg u. 10.	380	Napraforgó óvoda sportudvar

7.5. Korlátozottan forgalomképes vagyon

7.5.1. Bölcsődék

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

7.5.2. Óvodák

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

7.5.3. Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ

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

7.5.4. Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ

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

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

7.5.5. Polgármesteri Hivatal

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



A VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV LÉPÉSEI A KÖVETKEZŐK 2022. FEBRUÁR 7 ÉS MÁRCIUS 1. KÖZÖTT:

- meghívásos szakmai műhely urbanisztikai, lakhatási, városfejlesztési és ingatlanfejlesztő szervezetek és szakemberek részvételével február végén
- írásos véleményezési lehetőség a szélesebb nyilvánosság számára
 - véleményét űrlapon várjuk legkésőbb március 1-ig, melynek címe elérhető: www.jozsefvaros.hu
 - ha nem tudja/akarja kitölteni az űrlapot, kérjük véleményét a vagyongazdalkodas@jozsefvaros.hu címre küldje legkésőbb március 1-ig
- lakossági fórum 2022. március 1-jén 18 és 20 óra között a Kesztyűgyárban - a fórum Facebook-eseményét keresse Facebook-oldalunkon: facebook.com/jozsefvaros.hu

Ha kérdése vagy hozzászólása van a társadalmi egyeztetéssel kapcsolatban, keresse bizalommal a Közösségi Részvételi Irodát a reszvetel@jozsefvaros.hu címen!