

# Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

## 32/2001. (X. 26.) ök. számú rendelete

### a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról\*

#### a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról

Budapest Józsefváros Képviselő-testülete (a továbbiakban képviselő testület) a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §, 28.§ (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján a kerület kijelölt akcióterületein és krízisterületein a város-rehabilitáció megvalósítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

#### Preambulum

A város-rehabilitáció az Ötv. 8.§ (1) szerint a helyi önkormányzat közfeladatát képező településfejlesztés, településrendezés, épített és természetes környezet védelme, lakásgazdálkodási és egyéb a törvény szerinti feladatok meghatározott földrajzi területen történő komplex ellátását öleli fel.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a kijelölt területek rehabilitációs városfejlesztési eszközökkel történő megújítását tűzte ki célul, ennek keretén belül az Önkormányzat alapvető célja és érdeke a területen a meglévő közterületek megújítása, új közterületek, zöldfelületek kialakítása, az épületállomány felújítása, a felújításra alkalmatlan épületek és üres telkek egyéb módon történő fejlesztése és korszerű infrastruktúra kialakítása, **meglévő funkciók bővítése, és erősítése**, a terület lakóinak szociális, gazdasági és életterületi felzárkóztatása, valamint a többszörösen hátrányos helyzetű terület leromlását okozó folyamatok megállítása és megfordítása.

#### Értelmező rendelkezések<sup>1</sup>

##### 1.§

a) Rehabilitáció: elavult, de értéket képviselő városrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a kornak megfelelő színvonalra emelése.

---

\* a 46/2001. (XII.28.) ök. sz., a 31/2003.(V.14.) ök. sz. , a 19/2005.(IV.15.) ök. sz., a 32/2005.(VII.15.) ök. sz., az 50/2005. (XII. 05.) ök. sz., a 23/2009. (V21.) ök. sz., a 75/2011.(XII.22.) ök. sz. rendelettel egységes szerkezetben.

<sup>1</sup> Módosította a 75/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 1. §. Hatályos 2012. jan. 1-től.

b) Rehabilitációs akcióterület: város-rehabilitációs súlyponti területeken belül lévő olyan összefüggő városias beépítésű területek, amelyeket a Fővárosi Közgyűlés külön határozatában város-rehabilitációs akcióterületté nyilvánít.

c) Akcióterületi krízisterület: olyan terület, ahol a városi környezet leromlása és ezzel párhuzamosan a súlyos konfliktusokkal terhelt társadalmi-demográfiai viszonyok fokozatosan romló, válságos helyzetet idéznek elő. Jellemző a rossz térszerkezeti kapcsolat, a terület megközelítési nehézsége, a területhasználat rossz funkcionális helyzete, a kedvezőtlen környezeti, lakhatási állapotok, kedvezőtlen demográfiai-gazdasági mutatók térbeli koncentrációja.

d) Integrált Szociális Városrehabilitáció: az egyes akcióterületi krízisterületekre vonatkozóan olyan komplex programokat kell érteni, amelyek keretében a lakásgazdálkodás-építés, a városrehabilitáció, az értékvédelem, a szociális viszonyok, a képzéskultúra, foglalkoztatáspolitikák, a közterület rendezése és a környezetállapot javítása egységes kezeléssel, integrált ágazati források bevonásával valósulhat meg.

e) Az integrált szociális városrehabilitáció programjának modellkísérlete (a továbbiakban: Modellkísérlet) az a négy éves program, amelyben az Önkormányzat a Fővárosi Önkormányzattal együttműködve Integrált Szociális Városrehabilitációs programot indít a kerület meghatározott krízisterületén, a terület lakóinak szociális, gazdasági és élethelyi felzárkóztatásának, valamint a többszörösen hátrányos terület leromlását okozó folyamatok megállapításának és megfordításának fő céljait szem előtt tartva

f) Funkcióbővítő városrehabilitáció: városok, illetve városrészek központi területeinek funkcióbővítése, vagy funkcióerősítése, mely hozzájárul ahhoz, hogy a város kedvezőbb környezetet biztosítson mind a lakosság, mind a betelepülő vállalkozások számára. A rehabilitációs tevékenység eredményeként a város városhierarchiában betöltött szerepének megfelelő városi funkciót teljesebb körben és hatékonyabban tudja ellátni. A funkcióbővítő rehabilitáció keretében egy-egy kijelölt akcióterületen együttesen valósul meg a fizikai rehabilitáció, a közösségek erőforrásainak fejlesztése és a vállalkozások bevonása.

g) Közműfejlesztő városrehabilitáció: olyan városrész esetében, ahol a szociális és társadalmi viszonyok rendezettek, azonban a közműellátottság hiánya, vagy nem megfelelő állapota miatt a tulajdonos Önkormányzatra az átlagnál nagyobb anyagi teher hárul, megalapozza a gazdaságosabb üzemeltetést, vagy az ingatlanok értékesítésének megteremtését.

h) Helyi városrehabilitációs terület (a továbbiakban HVT): a rehabilitációs akcióterületen belül a helyi önkormányzat által kijelölt terület, melynek akcióterületi komplex városrehabilitációja (HVT I.), akcióterületi krízisterület integrált szociális városrehabilitációja (HVT II.), funkcióbővítő városrehabilitációja (HVT III.), vagy közműfejlesztő városrehabilitációja (HVT IV) – akár külső befektető bevonásával is – előkészítés, illetve megvalósítás alatt áll.

i) a HVT I-n és a HVT IV-n ellátandó helyi közszolgáltatási feladatok:

ha.) településfejlesztés

hb.) településrendezés

hc.) épített és természeti környezet védelme

hd.) lakásgazdálkodás az Önkormányzat lakásrendeletében meghatározott körben

j) A HVT II-n ellátandó helyi közszolgáltatási feladatok:

azonosak a h) pontban meghatározott feladatokkal, továbbá a Modellkísérleti programban meghatározott körben az alábbi közszolgáltatási feladatok

- gondoskodás a közbiztonság helyi feladatairól;
- közreműködés a helyi foglalkoztatás megoldásában;
- az óvodáról, az alapfokú nevelésről, oktatásról, az egészségügyi, a szociális ellátásról, valamint a gyermek és ifjúsági feladatokról való gondoskodás;
- közösségi tér biztosítása;
- közművelődési tevékenység,
- a nemzeti és etnikai kisebbségek jogai érvényesítésének a biztosítása;
- az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése,
- a lakosság önszerveződő közösségei tevékenységének támogatása, együttműködés a közösségekkel.

k) A HVT III-n ellátandó helyi közszolgáltatási feladatok:

azonosak a h) pontban meghatározott feladatokkal, továbbá a funkcióbővítő városrehabilitáció keretében meghatározott közszolgáltatási feladatok

- helyi gazdaságfejlesztés
- a lakosság önszerveződő közösségei tevékenységének támogatása, együttműködés a közösségekkel.

## **A rendelet hatálya<sup>2</sup>**

### **2.§**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Józsefváros közigazgatási területén e rendeletben lehatárolt helyi város-rehabilitációs területekre (HVT I., HVT II., HVT III. illetve HVT IV.).
- (2) A rendelet hatálya a HVT I-n, HVT II-n, HVT III-n és HVT IV-n található ingatlanok tulajdonosaira, bérlőire, valamint használóira terjed ki.

## **A helyi város-rehabilitációs terület kijelölése**

### **3.§**

- (1) A Józsefvárosi Önkormányzat a rehabilitációs akcióterületen belül a komplex város-rehabilitáció akcióterületi krízisterület integrált szociális városrehabilitáció, **vagy a funkcióbővítő városrehabilitáció** megvalósítása érdekében rendeletével helyi város-rehabilitációs területet (HVT) jelölhet ki.
- (2) A HVT kijelölésének feltételei:
  - a) elfogadott rehabilitációs program,
  - b) program pénzügyi megvalósíthatósága,
  - c) akcióterületi krízisterület integrált szociális városrehabilitációs modellkísérlet megvalósítása.

---

<sup>2</sup> Módosította a 75/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 2. §. Hatályos 2012. jan. 1-től.

(3) E rendelet komplex városrehabilitáció megvalósítására Helyi Városrehabilitációs Terület I-nek jelöli ki az alábbi utcák által határolt területeket:

Corvin Sétány Program: Práter utca, Szigony utca, Tömő utca, Balassa utca, Apáthy utca, Szigony utca, Üllői út, József krt. (1. sz. melléklet)

(4) A HVT kijelölését követő 2 éven belül meg kell kezdeni a rehabilitáció megvalósítását.

(5) E rendelet az integrált szociális városrehabilitáció modellkísérletére Helyi Városrehabilitációs Terület II-nek (HVT II.) jelöli ki az alábbi utcák által határolt területeket:

Józsefváros Magdolna-negyed: Nagyfuvaros utca – Népszínház utca – Fiumei út - Baross utca – Koszorú utca – Mátyás tér

**(6) E rendelet a funkcióbővítő városrehabilitáció megvalósítására Helyi Városrehabilitációs Terület III-nak (HVT III.) jelöli ki az alábbi utcák által határolt területeket:**

**Józsefváros Palotanegyed: József körút– Üllői út– Múzeum körút- Rákóczi út**

(7)<sup>3</sup> E rendelet a közműfejlesztő városrehabilitáció megvalósítására Helyi Városrehabilitációs Terület IV-nek (HVT IV.) jelöli ki az alábbi utcák által határolt területeket:

MÁV lakótelep: Salgótarjáni út – Hungáriai körút – a 38818/33 hrsz.-en nyilvántartott vasútszakasz

#### 4.§<sup>4</sup>

A HVT I-n, HVT II-n, HVT III-n és HVT IV-n elvégzendő közszolgálati feladatok végrehajtásának részleteit a Képviselő-testület határozatai, a megvalósításra vonatkozó megállapodások vagy Rehabilitációs Vagyonkezelési Szerződés (RVSZ) határozza meg.

### Város-rehabilitációs célú vagyon meghatározása

#### 5.§

(1) HVT I-n lévő önkormányzati vagyonelemek, az önkormányzati vagyonleltárban – a hasznosítás céljának megjelölésével – a város-rehabilitációs célú vagyonelemek közé kerülnek.

(2) A HVT I. önkormányzati vagyonelemeit a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A hasznosítási célú város-rehabilitációs vagyonelem értékét a HVT I. kijelölésekor készülő költségelemzést is tartalmazó üzleti értékelemzés határozza meg.

#### 6.§

### A városrehabilitáció megvalósításához biztosított pénzügyi keretek

<sup>3</sup> Kiegészítette a 75/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 3. §. Hatályos 2012. jan. 1-től.

<sup>4</sup> Módosította a 75/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 4. §. Hatályos 2012. jan. 1-től.

## Corvin-Szigony Városrehabilitációs Alap

Az Alap célja:

(1) HVT I. városrehabilitációjának megvalósításához szükséges pénzeszközök biztosítása.

Az Alap forrásai:

(2) A HVT I-n

- a) az önkormányzati tulajdonú üres telek értékesítéséből és bérbeadásából,
- b) önkormányzati tulajdonú bontandó épületek bontási és beépítési kötelezettséggel történő értékesítéséből,
- c) felújítandó épület felújítási kötelezettséggel történő értékesítéséből, - kivéve az 1993. évi LXXVIII. törvény hatály alá tartozó értékesítést - ,
- d) a cserelakások biztosításával kapcsolatos lakásgazdálkodásból,
- e) vezetékjogi megállapodás alapján fizetett megváltási, ill. használati díjból
- f) utépítési és közművesítési hozzájárulásból származó bevétel,
- g) az Önkormányzat éves költségvetésében az e célra beállított előirányzat összege,
- h) állami, ill. fővárosi pályázatok útján nyert összegek, továbbá központi közigazgatási szervtől és fővárosi önkormányzati szervektől kapott támogatások összege,
- i) Természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, társadalmi szervezetek és egyesületek önkéntes befizetései,
- j) Az Alap pénzeszközeinek kamatai.

Az Alap kizárólag a Corvin Sétány Program (korábban: Corvin Szigony Projekt) városrehabilitációs programjának megvalósítására használható fel.

Az Alappal való rendelkezés módja és felhasználásának rendje

- (3) Az Alap tervezésére, kezelésére, gazdálkodására, nyilvántartására, a felhasználásról szóló beszámolásra, továbbá az adatszolgáltatási kötelezettségekre vonatkozóan az Ötv-t, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvényt, az éves központi költségvetésről szóló törvényt, a költségvetés alapján gazdálkodó szervek beszámolásának rendszeréről szóló kormányrendeletet, valamint az Önkormányzat az egyes pénzalapjairól szóló rendeleteinek idevonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (4) Az Alap felhasználásáról a Képviselő-testület döntéseinek megfelelően a polgármester gondoskodik. A felhasználási módját az e rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezettel kötött rehabilitációs és vagyongazdálkodási szerződés rögzíti.
- (5) Az Alapban keletkezett bevételek és kiadások alakulásáról az Önkormányzat költségvetési beszámolójával, illetve zárszámadásával egyidejűleg kell a Képviselő-testületet tájékoztatni.

- (6) Az Önkormányzat által megbízott könyvvizsgáló jogköre kiterjed az Alap gazdálkodásának ellenőrzésére is.
- (7) Az Alap éves pénzmaradványa nem vonható el, más célra nem csoportosítható át. A pénzmaradvány az Alap céljának megfelelő feladatra a következő naptári évben felhasználható. Az Önkormányzat éves költségvetésében az egyéb város-rehabilitációs, épület-, közterület- és infrastruktúra-fejlesztési feladatok vonatkozó előirányzatai meghatározásakor az Alapban lévő összeget sem csökkentő, sem növelő tényezőként nem lehet figyelembe venni. A Corvin Sétány Program céljára más területen megvalósuló fejlesztések finanszírozására az Alap felhasználható.

#### **6/A §**

Az integrált szociális városrehabilitáció programjának modellkísérlet megvalósításához biztosított pénzügyi keretek

Az integrált szociális városrehabilitáció programjának modellkísérlet megvalósításához biztosított pénzeszközök az alábbiak:

- a Fővárosi Közgyűlés által meghatározott költségvetési forrás (támogatás)
- a Józsefvárosi Önkormányzat költségvetésében meghatározott önerő

#### **6/B §**

**A funkcióbővítő városrehabilitáció megvalósításához biztosított pénzeszközök az alábbiak:**

- a Józsefvárosi Önkormányzat költségvetésében meghatározott önerő,
- pályázatok útján nyert összegek, továbbá központi közigazgatási szervtől és fővárosi önkormányzati szervektől kapott támogatások összege.

#### **6/C §<sup>5</sup>**

A közműfejlesztő városrehabilitáció megvalósításához biztosított pénzeszközök az alábbiak:

- a Józsefvárosi Önkormányzat költségvetésében meghatározott összeg,
- a lakások és nem lakás célú helyiségek értékesítéséből származó bevétel.

### **Vagyonkezelő szervezet**

#### **7.§**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelet (továbbiakban Vr.) 2. § (14) bekezdésében meghatározott önkormányzati vagyonkezelő szervezetek közül a városrehabilitáció e rendeletben meghatározott helyi

---

<sup>5</sup> Kiegészítette a 75/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 5. §. Hatályos 2012. jan. 1-től.

közszolgáltatási feladatai kizárólagos ellátására jogosult szervezetként az Önkormányzat az általa a Fővárosi Önkormányzattal közösen, kifejezetten a rehabilitációval kapcsolatos közcélú szervezési-lebonyolítási feladatok végzésére alapított célorientált gazdasági társaságot, Rév8 Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaságot jelöli ki, mely szervezet adott rehabilitációban végzendő feladatait a 4.§-ban hivatkozott RVSZ, illetve megállapodás rögzíti.

## **Rehabilitációs Vagyonkezelési Szerződés (RVSZ)**

### ***Rehabilitáció megvalósításra vonatkozó megállapodások***

#### **8. §**

- (1) A rehabilitációs vagyonkezelési szerződésben Feleknek meg kell határozni:
- a.) a szerződés tárgyát képező város-rehabilitáció megvalósulásának határidejét, ütemezését,
  - b.) a szerződés keretében ellátott tevékenységeket,
  - c.) a feladatok megvalósítására biztosított pénzeszközök felhasználásának, rendelkezésre bocsátásának és elszámolásának módját, pénzügyi ütemezését,
  - d.) a felek kötelezettségvállalását,
  - e.) vagyonkezelő díjazását.
- (2) Rehabilitáció illetve rehabilitációs modellkísérlet megvalósítására vonatkozó megállapodásokban meg kell határozni:
- a.) elvégzendő közszolgálati feladatok végrehajtásának részleteit
  - b.) a megállapodás tárgyát képező város-rehabilitációs feladatok elvégzésének határidejét, ütemezését,
  - c.) a megállapodás keretében ellátott tevékenységeket,
  - d.) a feladatok megvalósítására biztosított pénzeszközök felhasználásának, rendelkezésre bocsátásának és elszámolásának módját, pénzügyi ütemezését,
  - e.) a felek kötelezettségvállalását,
  - f.) a vagyonkezelő által a megállapodás alapján végzett tevékenységek költségei viselésének, elszámolásának módját és jogcímét (pl. támogatás vagy költségek megtérítése, vagy díjazás).

### **A város-rehabilitációs feladatok megvalósulása érdekében alkalmazásra kerülő sajátos jogintézmények**

#### **Elővásárlási jog**

#### **9. §**

- (1) A HVT I-nek az Önkormányzat a rendelet 3. sz. mellékletében felsorolt nem önkormányzati tulajdonú ingatlanokra, a vegyes tulajdonú ingatlanok nem önkormányzati tulajdoni hányadára, ill. a bontásra javasolt társasházi külön tulajdonokra (lakások és

helyiségek) az Önkormányzat javára szóló elővásárlási jogot állapít meg a rendezett településfejlődés biztosítása, településrendezési feladatok végrehajtása, a város-rehabilitációs terv megvalósítása érdekében. Az elővásárlási jogot jelen rendelet alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

- (2) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.
- (3) Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

## **9./B §**

### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

- (1) A HVT I-n az Önkormányzat által megvalósított közmű és úthálózat fejlesztés költségeit az Önkormányzat részben a terület ingatlan tulajdonosaira áthárítja.
  - (2) E rendelet alkalmazásában
    - a.) közmű: - a villamos hálózat
      - a gáz elosztó vezetékhalózat
      - hírközlési hálózat
    - b.) út : a gyalogosok és a járművek közlekedésére szolgáló közterületnek telekhatárok által határolt teljes területe.
    - c.) Közműhálózat fejlesztése: közművesítetlen közterületen új közmű építése, vagy meglévő közmű esetén, annak kora, állapota miatt ill. nagyobb teljesítményre való alkalmassá tétele érdekében történő cseréje, átépítése, bővítése.
    - d.) Úthálózat fejlesztés: új út és járda építése, meglévő út bővítése, meglévő út és járda burkolatának és műtárgyainak teljes felújítása, cseréje.
    - e.) Út és közművesítési hozzájárulás: Az út és közműépítés Józsefvárosi Önkormányzat által viselt költségének a területtel határos, érintett ingatlanok tulajdonosaira áthárított része.
    - f.) Ingatlan: önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan. A társasház egy ingatlanra számít.
    - g.) Az útépítési és közművesítési hozzájárulás szempontjából érintett ingatlan:
      - útépítés esetén: amely ingatlan határos a megépült közúttal
      - közműépítés esetén: amely ingatlan a megépült elosztó vezetékre bekötéssel rendelkezik, illetve arra beköthető.
- Az az ingatlan, amely két vagy több oldalról közterülettel határos, az előbb megépült út, illetve közmű szempontjából tekintendő érintettnek.
- (3) Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértéke:
    - beépítetlen terület esetén a közmű és útfejlesztés költségeinek egy ingatlanra eső része
    - szabályozási terv szerint megmaradó épülettel beépített terület esetén a közmű és útfejlesztés költségeinek egy ingatlanra eső részének ..... %-a

- (4) A fizetendő útépítési és közművesítési hozzájárulást az elkészült út, illetve közmű üzembe helyezését követő 1 éven belül a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben eljárva a polgármester határozattal írja elő.
- (5) Az útépítési és közművesítési hozzájárulás megfizetésére az ingatlan tulajdonosai - társasház, vagy osztatlan tulajdonközösség esetén a társtulajdonosok tulajdoni hányad arányában - kötelesek.

## **9/C §**

### **Eljárási rendelkezések**

- (1) A 9/B. §-ban meghatározott hozzájárulás megfizetésére kötelező határozat ellen a Képviselő-testülethez lehet fellebbezni, a határozat kézhezvételtől számított 15 napon belül.
- (2) A hozzájárulás összegét a határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül kell megfizetni.
- (3) A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben eljárva a polgármester méltányosságból maximum 12 havi, különösen méltányos esetben 24 havi kamatmentes részletfizetést engedélyezhet a kötelezett kérelmére, melyet a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül kell benyújtani.
- (4) Késedelmes fizetés esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelt hozzájárulást kell megfizetni.
- (5) Nem terheli hozzájárulás fizetési kötelezettség
  - a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat
  - A Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat
  - az Önkormányzattól vásárolt ingatlan tekintetében a befektetőt, aki a rehabilitáció megvalósítására az önkormányzattal kötött szerződésben vállalt kötelezettséget.
- (6) A 9/B és 9/C §-ban meghatározott hozzájárulás megfizetésére kötelezés önkormányzati hatósági ügynek minősül, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól 2004. évi CXL. Törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **Záró rendelkezések**

## **10. §**

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.