

**Józsefvárosi Önkormányzat**

**Kerületfejlesztési stratégia**

*(Konceptcionális javaslat)*

**1996. február**

## **Bevezetés**

Józsefváros sok szempontból rendkívül nehéz helyzete, az előttünk álló, nap mint nap megoldásra váró feladatok tömege és súlyossága szükségessé teszik, hogy megfogalmazzuk a kerület fejlődésére, illetve fejlesztésére vonatkozó, közép- és hosszútávú elképzeléseinket. Ez annál is inkább fontos, mert az elvégzendő feladatok költségigénye messze meghaladja lehetőségeinket, a közülük való megalapozott választáshoz világos, egységes rendszerbe foglalt, a hosszabb távú szempontokat mindig szem előtt tartó, a döntéshozók és -végrehajtók által egyaránt elfogadott **prioritásokra** van szükség.

Ugyanakkor a prioritások kijelölése a kerületfejlesztés számos területén meghatározza a további cselekvés lehetséges terét és főbb irányait, amiből már fölrajzolható egy fejlesztési **stratégia**. Ez a kerületfejlesztési stratégia tehát komplex módon igyekszik megközelíteni a kerület társadalmi-gazdasági fejlődésének legfontosabb problémáit, így nem csak a szűk értelemben vett területfejlesztést foglalja magába.

Éppen ellenkezőleg. Józsefváros egyik legfontosabb jellegzetessége Budapesten belül elfoglalt sajátos társadalmi-gazdasági helyzetében, a különböző társadalmi hátrányok halmozódásában rejlik (erről az alábbiakban lesz még szó). A kerületfejlesztési stratégia kiindulópontja, egész belső logikája ezért alapvetően szociálpolitikai jellegű, legfontosabb célja az itt élő emberek életfeltételeinek javítása.

Természetesen a stratégián belül az egyes részterületek kibontása korántsem teljes, több témakör hiányzik belőle. Az anyag egyik célja annak bemutatása, hogy az elfogadott prioritásokból az egyes részterületeken milyen módon vonhatók le további következtetések. Ezeknek a következtetéseknek a továbbgondolása, az egyes részterületekre vonatkozó tervek, cselekvési programok részletes kidolgozása lesz az általános stratégia elfogadása után a következő feladat.

Az 1. rész fogalmazza meg a prioritásokat. A következő két rész (számos alpontra bontva) elsősorban a prioritások szemszögéből nézve vizsgálja az egyes területeket. A 4. rész néhány költségvetési összefüggésre hívja fel a figyelmet, az 5. rész pedig kiegészítő megjegyzéseket tartalmaz. A befejező 6. részben kerületrészenként összefoglaljuk a településfejlesztési elképzelések alapján kirajzolódó hosszútávú jövőképet.

## ***1. A prioritások meghatározása***

Számos statisztikai adat, szociológiai felmérés, fővárosi összehasonlító elemzés igazolja, hogy tágan értelmezett szociálpolitikai nézőpontból vizsgálva **a VIII. kerület**, különösen Közép-Józsefváros, **a főváros legrosszabb helyzetben lévő kerülete. A különböző szempontú hátrányok** (korösszetétel, iskolázottság, foglalkoztatottság, lakásállomány, egészségügyi helyzet, családszerkezet, szegénység) **itt halmozottan, hatásukban egymást erősítve jelennek meg.** A negatív jelenségek egymást erősítő hatása kétféle kedvezőtlen folyamatot is felgyorsíthat. Reális a veszélye annak, hogy a kerületnek ez a része rohamosan tovább "slumosodik"<sup>1</sup>, az itt élő emberek élete egyre elviselhetetlenebbé válik, megszűnik számukra minden kitörési lehetőség. Ez önmagában is olyan tarthatatlan helyzet, amibe egyetlen önkormányzat sem nyugodhat bele, ráadásul tovagyűrűző hatásai is vannak.

Ennek folytán ugyanis tovább romlik a kerület (és nem csak a közvetlenül érintett részek) híre, rohamosan csökken a lakások és egyéb ingatlanok értéke. A magasabb társadalmi státuszú csoportok tagjai igyekeznek máshová költözni (ha erre nincs pénzük, akkor legalább máshol iskoláztatják gyermekeiket), csak a legelesettebbek maradnak itt vagy költöznek ide. Csökken az adófizető népesség aránya, ami tovább rontja a kerület lehetőségeit.

Számos nemzetközi példa igazolja, hogy **ha egy területen a szegénység, a viszonylag alacsony iskolázottság, a bűnözés elérnek egy szintet, akkor évtizedekre visszafordíthatatlanná válik a beindult folyamat és magával rántja a szomszédos területeket is**, hiszen senki nem akar ilyen környéken élni. Ezáltal egyre bővül az általános leromlás által sújtott terület.

Véleményünk szerint ugyanakkor sem Józsefváros egészében, sem pedig a Közép-Józsefvárosban nem jutottunk el a leromlási folyamatban a visszafordíthatatlan állapotig, de közel járunk hozzá.

**Az előttünk álló legfontosabb cél a kerület gazdasági és társadalmi lepusztulási folyamatának megállítása, sőt ha lehet visszafordítása. Minden fontos döntésünk meghozatala mögött ennek a felismerésnek kell ott lennie a háttérben, ebből a szempontból kell mérlegelnünk a döntési alternatívákat.**

Alapvetően kétféle módszert alkalmazhatunk annak érdekében, hogy a szegény, alacsonyan iskolázott társadalmi rétegek koncentrációja ne haladja meg azt a szintet, ahonnan már nem lehet visszafordítani a gyorsuló folyamatokat: minél többet megteszünk azért, hogy az itt élő emberek életfeltételei javuljanak, ugyanakkor a megfelelő feltételek megteremtésével elősegítjük a kerület társadalmi összetételének megváltozását, relatíve magasabb társadalmi státuszú csoportokat is ide vonzva.

---

<sup>1</sup> Sajnos nem találtunk a magyar nyelvben olyan rövid és kifejező szót, ami a „slumosodásnál” pontosabban fejezné ki egy terület társadalmi és gazdasági lesüllyedésének, az ingatlanállomány leromlásának komplex folyamatát. Ezért jobb híján gyakran használjuk az angol szó magyarul továbbképzett alakját.

A nehéz élethelyzetek tüneti kezelése *önmagában* nem eredményezhet hosszú távú megoldást. Mindebből logikusan következik, hogy ha divatos kifejezéssel élve nem a válságot akarjuk menedzselni, hanem legalábbis megpróbálunk érdemi változásokat elérni, akkor előre kell menekülnünk. Vagyis a fenntartás és működtetés mellett **fejleszteni** kell.

**A rehabilitációval összekapcsolt területfejlesztés lehető leggyorsabb beindítását tartjuk legfontosabb feladatunknak, ez első számú prioritásunk.** Azért nevezhetjük ezt előre menekülésnek, mert csak ezen az úton, ingatlanaink felértékelődése és így a kerület vonzerejének növekedése révén remélhetjük a megcélzott – kerületi szintű – társadalmi változások elérését. A terület fizikai értelemben vett fejlesztésének hatása már középtávon érezhető hatását.

A jelenlegi helyzetből történő kitörés másik kulcsfontosságú területe szerintünk az **oktatás-nevelés**, ahol azonban a változtatások hatása elsősorban hosszabb távon jelentkezik. (Kerületünkre vonatkoztatva döntően az óvodáról és az alapfokú oktatásról beszélünk.) Tudjuk, hogy az oktatás elsősorban állami feladat, s feltételeit országosan kellene megteremteni. Mégis többletfeladatokat kell ezen a téren is átvállalnunk, hiszen az iskolai végzettség szintjének emelése nélkül aligha oldódnak meg a kerületben a társadalmi-gazdasági problémák, illetve enyhülni sem fognak. A részletek kifejtése előtt már itt előre bocsátjuk, hogy a cigánysággal kapcsolatos problémákhoz is elsősorban az oktatáson keresztül közelítenénk.

**Az a két prioritás tehát, ami köré egész közép- és hosszútávú stratégiánkat rendezzük a területfejlesztés és az oktatás-nevelés ügye.** Azért fontos a prioritások egyértelmű (és ha lehet közmegegyezésen alapuló) meghatározása, mert ez a továbbiakban nagyon sok döntésünkben, elsősorban a szűkös erőforrások elosztása esetében irányítónak szolgálhat. Kicsit leegyszerűsítve egyébként, prioritásainkat úgy is értelmezhetjük, hogy a településfejlesztés lehetőséget teremt a kerület lakossági összetételének módosításához, az oktatás pedig a jelenlegi lakosság társadalmi státuszának emeléséhez.

A kétféle prioritás nemcsak tartalmában, hanem jellegében is meglehetősen különbözik egymástól. Míg a területfejlesztés esetében lényegében egy új, az utóbbi években nem követett gyakorlatot kell elkezdenünk, ami a településszerkezettel, városrehabilitációval, ingatlan- és vagyongazdálkodással kapcsolatos tevékenységünk alapvető átgondolását igényli, addig az oktatás-nevelés esetében egy korábban megkezdett átalakítási folyamat folytatásáról és ehhez kapcsolódóan a megfelelő pénzügyi források biztosításáról van szó. Más oldalról hangsúlyozni szeretnénk azt is, hogy a prioritások megjelölése nem jelenti a többi terület elhanyagolását, de tudomásul kell vennünk, hogy ha nincs elég pénzünk, akkor rangsorolni kell.

Természetesen egyedül kerületi szinten nem lehet megoldani a felhalmozódott súlyos társadalmi gondokat, nem vállalhatunk magunkra olyan feladatokat, amelyeket országos vagy budapesti szinten kellene megoldani. **Amit tennünk lehet: helyzetünk viszonylagos javítása a budapesti átlaghoz képest.**

Ennek érdekében **meg kell határozni azt a kerületi politikát, amelyhez a mindenkori kormányzatban és fővárosi vezetésben is támogatást szerezhethünk, mind anyagi, mind pedig politikai téren.** (A problémák feltárása és megfelelő bemutatása, a kezdeményezés, a megoldási lehetőségek közötti választás felelőssége természetesen elkerülhetetlenül a kerületi döntéshozókat terheli.)

A fővárossal való megfelelő kapcsolattartáson kívül hangsúlyozzuk egy lehetséges, most formálódó belső kerületek közötti együttműködés fontosságát is, mert problémáink jelentős része (bár sokszor kevésbé súlyos formában) a szomszédos kerületekben is megjelenik. Egy ilyen együttműködés, közös fellépés és érdekképviselés nagyban javíthatná esélyeinket arra, hogy magasabb fórumokon komolyan foglalkozzanak problémáinkkal (pl. belső kerületek rehabilitációja).

A prioritások megvalósítási esélyeit mérlegelve nem kerülhető meg a pénzügyi lehetőségek vizsgálata. Különösen fontos ez akkor, amikor (jelentős mértékben rajtunk kívül álló, általunk alig befolyásolható okokból) költségvetésünk amúgy is borotvaélen táncol. Elengedhetetlenül fontos feladat kiadásaink csökkentése, de a kerület alapproblémáinak megoldása szempontjából az erre irányuló törekvés nem vezet messzire. Kiadásaink csökkentésével késleltethetjük, meg is akadályozhatjuk a kerületi költségvetés összeomlását (ami persze alapvető feltétel), de ez még nem elég. A pénzügyi értelemben vett szinten tartás nem teszi lehetővé a kerületi társadalmi-gazdasági helyzet további romlásának megakadályozását.

Sarkosan úgy is fogalmazhatunk, hogy az a kerületi döntéshozó, aki bravúrosan manőverezve elkerüli a költségvetés "felborulását", a kerület eladósodását és fejlesztésekre nem investálva elszalasztja a még talán meglévő kitörési lehetőséget, az hosszú távon többet érthet a kerületnek, mint aki a fejlesztést minden lehetséges eszközzel erőltetve, esetleg hiteleket is felvéve minden erőforrást a kitörési pontok megtalálására fordít. Ez alkalmanként fájdalmas döntéseket is jelenthet.

Ugyanakkor nem hagyhatjuk figyelmen kívül, hogy a prioritások érvényre juttatása sok esetben nem csak pénz kérdése. Gyakran találhatóak olyan megoldások, melyek a befektetett anyagiakhoz képest messze több hasznot hoznak, nem feltétlenül anyagi értelemben.

A következőkben a prioritások meghatározásából adódó következményeket vizsgáljuk témánként. Hangsúlyozni szeretnénk, hogy a koncepcióban felvázolt tennivalók időhorizontja nem homogén. Bár alapvetően közép- és hosszútávú feladatokat jelöl ki (3-10 év), de időnként nem stratégiai jellegű, rövid távon, sürgősen megoldható kérdésekre is megpróbálja felhívni a figyelmet. A rövid távra szóló megjegyzések alapvető célja a prioritások érvényre juttatásának illusztrálása.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> További szempont volt, hogy a stratégia készítése során rengeteg jó, kisebb-nagyobb javaslat, ötlet érkezett, amelyeket - a részletes cselekvési program elkészültéig - az anyag összeállítóinak egyszerűen nem volt szívük kihagyni.

## 2. A területfejlesztési prioritás és következményei

### 2.1. Rehabilitációs területfejlesztés

Bevezetésül röviden ismertetünk néhány, a kerület lakás- és házállományára vonatkozó adatot. A kerületben kb. 39 ezer lakás van, ezek több, mint 44 százaléka egy szobás. Ez messze meghaladja a fővárosi átlagot (24 százalék), a legmagasabb kerületi érték. A helyzetet súlyosbítja, hogy a Közép- és Külső-Józsefváros egyes körzeteiben az egyszobás lakások aránya meghaladja a 80 százalékot. A legrosszabb helyzetben van a kerület a komfort nélküli lakások tekintetében is (21 százalék fölött; félkomfortos 12 százalék). A fővárosi átlag 8 ill. 5 százalék. Kerületünkben a legkisebb a 3 vagy több szobás lakások aránya (19 százalék; átlag 35).

A házak fizikai állapotára az életkor szerinti összetételből következtethetünk, különösen ha figyelembe vesszük, hogy az elmúlt évtizedekben (vagy talán pontosabb, ha a XX. századról beszélünk) alig történt felújítás: a kerület házainak 58 százaléka még a múlt században épült, 82 százaléka 1920 előtt és csupán 8 százaléka 1945 óta (a megfelelő számok Budapesten: 6, 17, illetve 51 százalék). Az elmaradt felújítások mértékére vonatkozóan csak közelítő becslésekkel találkoztunk korábbi felmérésekben (LABE), de nem esünk túlzásba, ha százmilliárdos nagyságrendről beszélünk.

Ebből a helyzetből indulunk ki, amikor a józsefvárosi területfejlesztés fontosságát, lehetőségeit és feltételeit vizsgáljuk.

A területfejlesztés fogalmát kerületünkre vonatkoztatva tágran értelmezzük, ez magába foglalja az új építést és fejlesztést, valamint a meglévő épületállomány, közterület és közmű felújítását, korszerűsítését is. A régi házak felújítása és az új építés aránya területenként kell, hogy változzon, az adottságok és célok figyelembevételével. A kerületben az elmúlt években megvalósult foghíjbeépítések példája azt mutatja, hogy a környezetre kisugárzó hatás csak akkor érhető el, ha a fejlesztés viszonylag nagyobb területet (több háztömböt vagy egy utcát, teret) érint. Ebben a vonatkozásban nem csupán házak építésére és felújítására, hanem a *közterületek, az utcák és terek képeznek alakítására is különös figyelmet kell fordítani*. Szorosan ide tartozik új zöldfelületek kialakítása (elsősorban közterületen, de belső kertekben is), melyek szintén hozzájárulnak a minőségileg magasabb színvonalú lakókörnyezet megteremtéséhez. A közlekedés, parkolás megoldása szintén fontos városfejlesztési feladat; egy-egy terület fejlődését elősegítheti, ha közlekedése (beleértve a tömegközlekedést) megfelelően megoldott.

Másrészt viszont meggyőződésünk, hogy nagyon kevés az esélye grandiózus beruházások megvalósításának. A Józsefvárosban valószínűleg csakis kis, egymáshoz logikusan kapcsolódó lépésekkel lehet előre haladni, megalapozott eredményt elérni. Pénzügyi lehetőségeink azt is meghatározzák, hogy az egyes épületek felújítása során sem kell feltétlenül teljes megoldásra törekedni. Ettől függetlenül mindig szem előtt kell tartani a környezetre gyakorolt kedvező hatás elérését. (Fontos lehet a

rehabilitációra szánt összeg egy részét közvetlenül a lakosságnak nyújtani támogatás formájában. Ők ugyanis az önkormányzatnál valószínűleg hatékonyabban használják fel a pénzt, így ugyanakkora összegből többre is futja.)

**A fejlesztést koncentráltan érdemes megkezdeni**, több okból is. Az egyik ok kézenfekvő: szűkös erőforrásaink pénzben, biztosítható cserelakásban egyaránt. Másrészt **a túlságosan elaprózott fejlesztések hatása elvész**, a külső befektetők számára vonzerőt egy viszonylag gyorsan és látványosan felértékelődő terület – vagy adott esetben ennek ígérete – jelenthet. Többnyire már egy, a megfelelő döntéshozók által jóváhagyott és azután kellő nyilvánosságot kapott program is beindíthatja az ingatlanspekulációt, a terület felértékelődését, feltéve, hogy az *kellően alátámasztott* és nem nyilvánvalóan túlzott. (Egy megalapozatlan fejlesztési propaganda ugyanakkor a bizalomvesztés folytán visszájára fordulhat.)

Mindezt mérlegelve – különös tekintettel a kerület társadalmi helyzetéről, jellegzetességeiről korábban írtakra – úgy látjuk, hogy a városrehabilitációt két körzetben volna szükséges megindítani. Az egyik a fővárossal és KTM-mel kötött megállapodásban érintett terület, a **Közép-Józsefváros déli része** (ez nagyjából az Üllői út - József krt. - Baross utca - Szigony utca közötti térség, ami magába foglalja a korábbiakban zöld folyosó néven emlegetett területet is). Az említett terület nagy kiterjedésű, ezen belül az induló akció pontos helyét még ki kell jelölni. Ennek a térségnek az előnyei közé tartozik, hogy sok az üres telek, ami lehetőséget teremt a fejlesztés és rehabilitáció összekapcsolására, közel van a kerület főútvonalaihoz és határos a viszonylag jobb állapotú Belső-Józsefvárossal, illetve a Baross utcai lakótelephez kapcsolódó legújabb építkezésekkel. A felsorolt előnyök alapján úgy gondoljuk, hogy itt van legnagyobb esélye (megfelelő indító lökés megadása után) egy piaci indíttatású megoldásnak. (Bár látnunk kell, hogy még ezen a területen is számottevő önkormányzati forrást kell bevonni!)

**A szóban forgó területen**, a IX. kerület példáját felhasználva, **egy fejlesztési társaság létrehozását javasoljuk**. (Egy ilyen fejlesztési társaság átmeneti formát jelent a tulajdonjogok közvetlen önkormányzati gyakorlása és a sima vállalkozásba adás között.) A társaság az önkormányzat által hasznosításra átadott telkek értékesítése révén generálná a terület átfogó fejlesztését, ugyanakkor a IX. kerületi tapasztalatokat felhasználva, az ott alkalmazott megoldástól eltérően a meglévő épületállomány rehabilitációjának menedzselése is a feladatkörébe tartozna. (Ez a megoldás az érintett területeken módosítaná, pontosabban csökkentené a jelenlegi Vagyonkezelő Kft. feladatkörét.)

A kerület társadalmi-gazdasági helyzetéről írtak tükrében rendkívül fontosnak tartanánk, hogy **a legtöbb problémával terhelt térségben, a Közép-Józsefváros középső részén is elinduljon egy rehabilitációs folyamat**.<sup>3</sup> Ez a térség (József krt. - Népszínház u. - Fiumei út - Baross utca között) természetesen túlságosan nagy terület, az ezen belül kiválasztandó rész pontos meghatározása több szempont (gazdasági,

<sup>3</sup> Megjegyezzük, hogy a Közép-Józsefváros déli részére eső slumterület (Diószeghy u. és környéke) jóval kisebb kiterjedésű és hosszabb távon kiterjedhet rá az előbbieken tárgyalt területfejlesztés hatása.

társadalmi, építészeti) végiggondolását igényli. Célszerűnek látszik rossz, de nem a legreménytelenebb helyzetben lévő mikrokörzet kiválasztása, a Népszínház utcához, Körúthoz vagy a Baross utcához kapcsolódóan, lehetőleg üres telkek közelében (ilyen terület lehet például a József krt. - Népszínház u. - Nagyfuvaros u. - Bérkocsis u. közötti háromszög, vagy akár a terület szíve, a Mátyás tér, illetve a Koszorú u. - Magdolna u. vonala – mindegyik sok-sok lehetőséget kínál). Az itteni rehabilitáció természetesen az önkormányzattól még jelentősebb ráfordítást igényelne, mint a másik vizsgált terület. Elképzelhetőnek tartanánk, hogy Nyugat-Európa több nagyvárosában már bevált mintát követve kísérleti jelleggel átfogó, ún. szociális rehabilitációs program induljon, ahol az épületek felújítása a környéken lakók nagyon intenzív bevonásával, munkahelyteremtő és átképző akciókkal összekapcsoltan zajlana. (Ez nem jelenti azt, hogy az előző területen nincs szükség a lakosság bevonására. A különböző megoldási módokat szinte házanként, de legalábbis tömbönként kell megválogatni, a helyi adottságoktól függően). Egy itteni fejlesztéshez lehetőség volna nem piaci jellegű külföldi (nemzetközi szervezetek, rotterdami önkormányzat, stb.), valamint hazai, kormányzati szintű erőforrások mozgósítására.

**Bármennyire is alapvető fontosságú a vállalkozói tőke bevonása a területfejlesztésbe, elengedhetetlennek tartjuk az önkormányzat anyagi áldozatvállalását,** a kezdő lökéseket megadó, bizalomerősítő stratégiai befektetéseket. A kezdeti lépések megtételénél, ha komoly eredményt akarunk elérni, **nem vehető számításba rövid távon a költségvetési nyomás.** Az alkalmazandó várospolitikai nyelvére lefordítva ez azt jelenti, hogy **a területfejlesztés szempontjai minden esetben elsőbbséget élveznek.** Az ingatlanhasznosításból befolyó bevétel nagysága a döntéshozatalnál legfeljebb másodlagos, adott esetben akár közömbös kell, hogy legyen. Amíg a fejlesztési terület felértékelődése visszafordíthatatlanná nem vált, a hasznosításból származó bevételek kizárólag területfejlesztésre legyenek felhasználhatóak! *Ad absurdum* úgy is fogalmazhatunk, hogy a kijelölt fejlesztési területből az önkormányzat – ha elképzeléseit kicsit is komolyan gondolja – a kezdeti szakaszban nemcsak, hogy nem realizálhat bevételt, de a fejlesztés beindításának sikere érdekében feltehetően még költségvetési volumenéhez képest jelentős mértékben investálnia is kell annak érdekében, hogy a projektek kellő vonzerővel bírjanak megfelelő külső források bevonásához.

Külön szeretnénk felhívni a figyelmet az önkormányzati, ill. társasházi tulajdonú házak megkülönböztetett kezelésére. Először is nem lehet eléggé hangsúlyozni, hogy **minél előbb ki kell jelölnünk konkrét fejlesztési területeinket, s ott szinte teljesen le kell állítani az elidegenítést, különben a rehabilitáció sikeres lebonyolítása majdnem lehetlenné válik.** Az elidegenített házak esetében ugyanis magántulajdonosok eltérő érdekeivel áll szemben az önkormányzat, ami lelassítja, adott esetben megakadályozza a fejlesztést. (Példaként említenénk a IX. kerület esetét, ahol teljesen felújított utcát csúfít el egyetlen lebontásra érett földszintes épület, melynek árát a csillagos égig igyekszik tulajdonosa feltornáztatni.) Ez nem jelenti azt, hogy felújítás után, megfelelő áron ne idegeníthetnénk el lakásokat.



Korlátolt forrásainkat főleg a tisztán önkormányzati tulajdonú házakra kell fordítani, de ez önmagában nem elég, annál is inkább mert várhatóan a vegyes tulajdonú házak lesznek többségben. Éppen ezért **nagyon fontos lenne a mostani kezdeményezést továbbfejleszteni, és pályázatok útján felújítási támogatást nyújtani a társasházaknak** olyan feltételekkel, amelyek mozgósítják a lakók saját forrásait is. A pályázatok során előnyben kellene részesíteni azokat a házakat, melyek a kiemelt fejlesztési területeken találhatóak, ennek hiányában féloldalas lesz a fejlesztés.

Itt szeretnénk megemlíteni, hogy a Vagyonkezelő Kft. által évente végzett felújításokat is maximálisan összhangba kell hozni a területfejlesztési prioritásokkal, a felújításokat csakis egyeztetett koncepció alapján szabad végezni.

Az előkészítő lépések (ingatlan-nyilvántartási program, szakmai programok, tervek készíttetése, fejlesztési társaságok létrehozása, az elengedhetetlenül szükséges infrastruktúra megépíttetése, PR tevékenység, stb.) fedezetéül **már az ideai költségvetésben meggyőző, várospolitikai üzenetet is jelentő összeg elkülönítése szükséges**. Az előkészületek, majd a fejlesztési program megkezdésének saját forrásaként elsősorban a lakásalapot (pontosabban annak kamatait<sup>4</sup>) és a nemlakáscélú helyiségek bérleti díjának emelését jelölnénk meg.

Azt is szeretnénk megjegyezni, hogy az előbb említettek nem jelentik azt, hogy a kerület egyéb részein teljesen leállítanánk a fejlesztéseket. Vállalkozók folyamatosan jelentkeznek, ötletek születnek, s természetesen ezt nem szabad meggátolni. Erre lehet példa a Százados úti telep újjáépítése, amihez nem szükséges közvetlen beruházási hozzájárulás az önkormányzat részéről.<sup>5</sup> A *kiemelt fejlesztési terület* egyszerűen csak azt jelenti, hogy *az önkormányzat a saját forrásait (pénz, cserelakás) ezekre a területekre koncentrálja*, s egyéb forrásokat is elsősorban ide próbál irányítani.

Az anyagi forrásokon kívül egyéb várospolitikai eszközökre is lehet támaszkodni a területfejlesztés során. Erre a legjobb példa a Belső-Józsefváros lehet. Megfontolásra érdemes az az elképzelés, mely szerint *a Belső-Józsefváros nem csak építészeti, hanem gazdaságilag és összes egyéb funkciójában is hozzákapszolható volna a Belvároshoz*. Több olyan elgondolás is ismeretes a fővárosban, amely a belvárosi funkciók V. kerületen túlmutató kiterjesztését célozza. Ezen a ponton több, nálunk jobb pozícióval induló versenytársunk is akad, például a IX. kerület (Bakáts tér-Ráday sétány koncepció), vagy a VII. kerület (Madách sétány). Ennek ellenére nem kell eleve vesztesnek ítélnünk magunkat ebben a versenyben. Ehhez azonban időben kell lépünk, megvalósítható ötletekkel kell előállunk, hogy izgalmassá, vonzóvá tegyük a területet a programba bekapcsolódni kívánó lakosság és vállalkozók számára.

Ezen a téren a legfontosabbnak azt tartjuk, hogy *jól átgondolt arcualtervet készítsünk a terület számára és ehhez igazítsuk a parkolással, az egyes vállalkozás-fajták ösztönzésével, kulturális programjainkkal, környezetvédelemmel kapcsolatos*

<sup>4</sup> Erről részletesebben a *Költségvetési összefüggések* c. részben lesz szó.

<sup>5</sup> Közvetett beruházási hozzájárulást azonban már eddig is jelentős mértékben felhasználtunk ehhez a programhoz, mégpedig a biztosított cserelakások formájában. Ez feltétlenül figyelembe veendő tényező a jövőben.

*tevékenységünket*. Ehhez kedvező alapot teremthetnek a legutóbbi évek fejleményei a Krúdy utca környékén. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy itt él a kerület lakosságának leginkább polgárosult része. Itt tehát nem egy "felülről jövő", alapvetően az önkormányzat erőforrásaiból kiinduló területfejlesztésre, hanem a helyi lakosság és vállalkozók bevonásán alapuló önfejlődés inspirálására, feltételeinek megteremtésére és támogatására van szükség.

A 2-es tömb felújítását is az előbb említett elvek alapján tudjuk elképzelni. Bár fölvetődik a lehetőség, hogy az itteni üres lakásokat lakásgazdálkodási célokra, esetleg a máshol elinduló rehabilitáció segítése érdekében fenntartsuk<sup>6</sup>, ugyanakkor nem kívánunk nagy összegű önkormányzati forrásokat a 2-es tömb felújítására fordítani. Meg kell vizsgálni a tisztán vállalkozói alapú, illetve az önkormányzat és vállalkozók együttműködésére épülő felújítás lehetőségét. A költség-haszon elemzés elvégzése után derülhet ki, hogy melyik megoldás a célszerűbb annak érdekében, hogy a felújítás beindítása mellett minél több szabad forrás maradjon az előbb említett két terület rehabilitációjára.

Röviden kitérnék az RRT és az abban megfogalmazott tervek kérdésére. Az RRT egy jövőképet vázol fel, egy, a hosszú évek alatt bizonyos szempontból elérendő állapotot. Ez az elérendő cél keretet jelent döntéseinkhez. Ugyanakkor a tervek folyamatosan elavulnak időben, a világ, a feltételrendszer és a követelmények megváltoznak körülöttük. Könnyen kiderülhet, hogy mind a lakosság, mind a befektetők a tervtől eltérő fejlesztési elképzelésekkel rendelkeznek egy-egy területről. Nagyon fontos, hogy az RRT-t ilyenkor rugalmasan, s nem a fejlődést akadályozó, megváltoztathatatlan dokumentumként kezeljük. Az eltérés szándékának megfogalmazásakor azonban a törvényesség talaján nem hagyhatjuk figyelmen kívül annak jogszabály jellegét, kötelező erejét. Ezért elvi alapokon az sem fogadható el, hogy az RRT-t költségvetési nyomás alatt, pillanatnyi hasznosítási lehetőséget, és gyors bevételt remélve éppen aktuális üzleti ajánlatoknak és érdekeknek megfelelően alakítsuk.

"A kerületfejlesztési program természetesen nem teszi feleslegessé az eddig szokásos különféle *rendezési terveket*, hanem ellenkezőleg, segít abban, hogy a továbbra is – legfeljebb kisebb módosításokkal – szükséges *műszaki tervek*, amelyek egyúttal a fejlesztés irányításának *jogi eszközét* jelentik, *valódi igényekre* épülhessenek, és *valódi fejlesztések* megvalósításának *fizikai környezeti kereteit* állapíthassák meg, szemben a mai gyakorlattal, amely konkrét fejlesztési szándékok híján igen gyakran a kiváló képességű és rutinos tervezők egyéni ötleteit, elképzeléseit tükrözik. Így esélyük a megvalósulásra csekély, ezért az ilyen tervek sok esetben – a konkrét beruházási igények jelentkezésekor – fölöslegessé válnak" – foglalja össze a közelmúltban elfogadott csepeli kerületfejlesztési program.

**Rendkívül fontosnak tartjuk a területfejlesztés során, hogy tisztában legyünk jogi lehetőségeinkkel, s ezeket az önkormányzat érdekében maximálisan kihasználjuk**

<sup>6</sup> Az 1. részben idézett adatok tanúsága szerint különösen fontos lehet néhány nagyobb szobaszámú lakás megtartása, mivel ilyenek már alig vannak önkormányzati tulajdonban.

(pl. megfelelő szerződésekkel csökkentjük az esélyét annak, hogy megvásárolt telkek sokáig beépítetlenek maradnak, vagy tisztában legyünk kisajátítási lehetőségeinkkel, felújításra való kötelezésünkkel, stb.). Ma még sajnos nagyon az elején járunk ennek a folyamatnak.

**Területfejlesztési elképzeléseink konkretizálásánál figyelemmel kell lenni összfővárosi érdekekre**, ezek megvalósításakor meg kell teremteni az összhangot az egyéb fővárosi fejlesztésekkel. Politikusaink révén azt is el kell érni, hogy a főváros is kellő súllyal és komolysággal kezelje – akár sajátjaként is tervbe vett – fejlesztéseinket. Ez eredményezhet (nyilván kisebb mértékben) fővárosi forrásbevonást is, de mindenképp egy erkölcsi, politikai támogatottságot, ami bizalomerosztó tényező lehet leendő partnereink számára. **Ugyanilyen fontosságú elvi kérdés az ezen fejlesztések mellett, a pillanatnyi politikai pozícióktól független összpárti konszenzus, ami a választási cikluson túlmutató garanciális elem.**

### *Prostitúció, közbiztonság*

Első pillantásra talán furcsa lehet, hogy a prioritásainkból következő gondolatmenet következő láncszeme éppen a prostitúció. Meggyőződésünk, hogy sem a tágabb cél – a kerület társadalmi süllyedésének megállítása – sem az előbbieken tárgyalt szűkebb cél – a területfejlesztés megindítása – szempontjából nem kerülhető meg a prostitúció problémája. Ha a prostitúció a jelenlegi működési területén, intenzív formában megmarad, akkor egyrészt tovább erősödnek a térségben jelentkező társadalmi problémák, másrészt nagyon megnehezedik egy városfejlesztési program sikeres megvalósítása.

A lehetőségeket mérlegelve két kiindulópontot szeretnénk rögzíteni. Az egyik, hogy véleményünk szerint nincs mód a prostitúció megszüntetésére. A másik, hogy alapvetően elhibázottnak tartanánk egy vigalmi negyed jellegű terület kialakítására irányuló törekvést a prostitúció jelenlegi működési területén. **Megoldást egyrészt a prostitúció lokalizálása, másrésztől a legsűrűbben lakott területekről való kiszorítása jelenthet.** A lokalizálás elsősorban a jogi keretek megváltoztatásával, jogi és rendőri eszközök alkalmazásával érhető el. A kiszorítás azonban nem tekinthető csupán rendőri feladatnak, mivel – direkt vagy indirekt eszközökkel – meg kell teremteni azt a közeget, ahova a prostitúció áttelepülhet. (Ezt a véleményünket egyébként maximálisan alátámasztják a közelmúltban befejezett, részben a prostitúcióról szóló felmérés eredményei is.)

Ilyen terület lehet pl. az újjáépülő Hungária körúti gyűrű ipari körzetek melletti része, ami autóval jól megközelíthető, ritkán lakott és a célnak megfelelő beruházások kiépíthetőek. Ennek meg kellene teremteni a feltételeit a rendezési tervekben is. Természetesen egyéb területek is elképzelhetőek. (Például jelenleg lakott, jól lehatárolható kisebb terület kiürítése, a lakók számára új házak építése a közelben. Egy már kiépített területre talán gyorsabban és nagyobb eséllyel lehetne a prostitúciót áttelepíteni). Amit fontosnak tartunk, hogy ne folytassunk ezen a téren struccpolitikát,

mert a jelenlegi állapot fenntartása egyenértékű egy olyan ki nem mondott döntéssel, amely véglegesen lemond a Közép-Józsefváros jelentős részének jövőjéről.

A területfejlesztés szempontjából a prostitúciót véljük a legfontosabb közbiztonsági problémának, de e helyütt kicsit általánosabban is foglalkoznánk a közbiztonság kérdéseivel. A **közrend megteremtése** alapvetően kormányzati és nem önkormányzati feladat, ugyanakkor egy terület értéke szempontjából döntő jelentőségű tényező, ezért nekünk is áldozni kell rá. **Az ilyen áldozatvállalás hosszú távon, a vállalkozói és lakossági bizalom megteremtésén, a terület felértékelődésén keresztül bizonyosan megtérül.** Kulcsfontosságú ezen a téren az önkormányzat és a rendőrség kapcsolata. Azért nem írunk erről a kérdésről részletesebben, mert úgy véljük, hogy jó úton járunk, az idén megkezdett gyakorlatot kell folytatnunk.

## 2.2. Vagyongazdálkodás

### 2.2.1. Vagyongazdálkodás és területfejlesztés

Nem térünk ki nagyon részletesen a vagyongazdálkodással kapcsolatos kérdésekre, mert ezzel az anyaggal párhuzamosan elkészült a *dr. Pongrácz Tibor* által írt *Vagyongazdálkodási koncepció*, mely magas színvonalon tárgyalja ezt a kérdéskört<sup>7</sup>. A hivatkozott koncepció is kiemeli azonban, hogy minden, a vagyongazdálkodásra vonatkozó elképzelés alapjául egy területfejlesztési stratégia kell, hogy szolgáljon. Az alábbiakban elsősorban a két témakör közötti kapcsolódási pontokat emeljük ki.

Korábban már említettük, hogy véleményünk szerint **a fejlesztendő területen az ingatlanvagyonot fejlesztési társaságnak kellene hasznosításra átadni.** Ez azt jelenti, hogy a terület ingatlanvagyonát az önkormányzat tulajdonában marad és az önkormányzat ennek alapján vesz részt a jelentős döntések meghozatalában. Ugyanakkor egyes ingatlanok alaptőkeként a társaság tulajdonába adhatók. További elemzést igényel, hogy milyen tulajdoni hányad felel meg leginkább a fejlesztési elképzeléseknek és lehetőségeknek. A fejlesztési társaságba a főváros is bevonható, akár résztulajdonosként is.

Felmerül az a lehetőség is, hogy a kerület más részeinek ingatlanvagyonát is vagyongazdálkodási szempontból hasonló jellegű társaság(ok) hasznosításába adnánk. (Zárójelben megjegyezzük, hogy például a látványosan fejlődő Rotterdam teljes ingatlanvagyonát egy fejlesztési társaság hasznosításában van és számos más nyugat-európai nagyvárosban is alkalmazzák ezt a megoldást.)

**A területfejlesztés és a rövid távú bevétel-növelési szempontok gyakran kerülhetnek ellentmondásba egymással. Ilyen esetben a területfejlesztési**

<sup>7</sup> Éppen ezért több olyan vagyongazdálkodási témát elhagytunk a jelenlegi anyagból, amit a korábbi koncepcióváltozatok tartalmaztak.

**szempontokat kell előnyben részesíteni**, például a leginkább leromlott területeken elképzelhetőnek tartunk alacsony áron is telekeladásokat egy későbbi fejlesztési folyamat felgyorsítása érdekében. Hosszabb távon, a terület felértékelődése révén ez kamatostul megtérülhet. (Itt jegyezzük meg, hogy a jelenlegi gyakorlattól eltérően a telkek értékesítésénél nem a telek alapterületét, hanem az RRT alapján számított bruttó szintterületet kellene figyelembe venni vetítési alapként.)

Más oldalról viszont lehetnek olyan esetek, amikor egy-egy telket érdemes "tartogatni", vagy a beruházás céljától függően eladni. Éppen ezért nem tűnik célszerűnek a jelenlegi gyakorlat, amely a telkek értékesítését döntően gazdasági ügyletként kezeli. **A telekeladásokat minden esetben egyeztetni szükséges a főépítésszel, sőt jelentősebb telkek esetében a Településfejlesztési Bizottsággal is**, hogy a területfejlesztési szempontok megfelelően érvényesülhessenek. (Itt említjük meg, hogy az ingatlangazdálkodás, beruházás komplex módon való műveléséhez, az önkormányzati érdekek jobb képviseléséhez szükség lenne – mind a hivatal érintett dolgozóinak, mind pedig a döntéshozatalban közvetlenül szerepet játszó képviselőknek – egy, a hivatalban megszervezendő továbbképzési kurzuson való részvételre.)

A területfejlesztési célokra használható egyetlen, jelenleg rendelkezésre álló forrásunk a lakásalap. Mivel az előttünk álló feladatokhoz képest elenyészően csekély összegről van szó, lényegesnek tartjuk, hogy ez lehetőleg teljes egészében stratégiaileg átgondolt fejlesztési célokra fordítódjon. *A lakásalap egy része pénzügyileg önfenntartó fejlesztési alappá alakítható* (ebből felújítási hitelek nyújthatók, a fejlesztéshez kapcsolódó vállalkozások finanszírozhatók, stb.). Egy ilyen fejlesztési alap működtetésére szintén vannak nyugat-európai példák, ebben közvetlen szakmai segítségnyújtásra is számíthatunk. (Nagyobb szabású *garancia alap* is elképzelhető lenne, ahol bankok nyújtanak úgy hitelt a lakosságnak, hogy az önkormányzat vállal érte garanciát vagyonaival.) Meg kell vizsgálni a biztosítótársaságok esetleges szerepét is ilyenfajta konstrukcióban.

Az önkormányzat természetesen nem korlátozódhat arra, hogy csupán vagyoni eszközeivel vegyen részt a területfejlesztés támogatásában. Megemlítenénk itt ezen kívül a rendelkezésre álló közhatalmi eszközöket (pl. RRT) és az önkormányzat kapcsolatrendszerének mozgósítását is. Számos egyéb lehetőségről a későbbiekben lesz még szó.

**A területfejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó vagyongazdálkodási megfontolásokon túl szükség van a vagyongazdálkodás teljes rendszerének átfogó felülvizsgálatára is.**<sup>8</sup> Erős érvek szólnak amellett, hogy az ingatlanvagyon hasznosításának (sőt tágabban az egész vagyongazdálkodásnak) bizonyos funkciói kerüljenek ki az önkormányzat közvetlen irányítása alól. A hatósági, hivatali jellegű intézmények ugyanis (és ez általános jellegű észrevétel, nem csak a mi hivatalunkra vonatkozik) elsősorban nem az eredményben érdekeltek, hanem abban, hogy ne

<sup>8</sup> A félreértések elkerülése érdekében hangsúlyozzuk, hogy vagyongazdálkodás alatt a vagyonnal való gazdálkodást, a vagyon kezelést értjük, nem pedig a jelenlegi Vagyongazdálkodó Kft. IKV-típusú tevékenységi körét.

kövessenek el hibákat. Ezért ezek az intézmények kevésbé alkalmasak az üzleti jellegű gazdálkodásra, viszont megfelelő szervezeti megoldások esetében nagyon hatékonyak lehetnek az ellenőrzésben. Az önkormányzat esetében *a hatékonyságot tovább rontja, hogy a döntéshozatali mechanizmusban nem a megfelelő ponton, a szükségesnél alacsonyabb szinten vesznek részt a bizottságok és a képviselőtestület is.* A további részleteket, alternatívákat illetően a vagyongazdálkodási koncepcióra utalunk.

**Felmerült a társaság létrehozása helyett egy másik lehetőség is, melynek értelmében a hivatal keretén belül részben elkülönülten tevékenykedő vagyongazdálkodási részleg működne a piacihoz közelítő érdekeltségi rendszerben.** Olyan belső átszervezést kellene végrehajtani, melynek eredményeként egyfajta vagyontárggyal csak egy iroda foglalkozna. További profiltisztulást jelentene a gazdálkodással összefüggő pénzügyi elszámolási, vagyon-nyilvántartási feladatoknak az illetékes egységekbe való tagolása, illetve a Vagyonkezelő Kft.-nél található egyes feladatoknak a hivatali apparátushoz rendelése.

**Legfontosabb és egyik legsürgősebb politikai döntésünk a fenti két vagyongazdálkodási elképzelés közötti választás.**

Bár tulajdonképpen természetes követelményről van szó, de – bizonyos korábbi rossz tapasztalatok miatt – szükségesnek látjuk hangsúlyozni, hogy **bármilyen gazdasági társaság létrehozásakor döntő fontosságú a társaság menedzsmentjének rendkívül gondos kiválasztása a szakmai alkalmasság és gazdálkodói tisztesség maradéktalan biztosítása érdekében.** Ez ugyanakkor nem mentesíti az önkormányzatot az alól, hogy a jó gazda gondosságával a megfelelő időben hozza meg a szükséges tulajdonosi döntéseket.

Végül kiemelnénk egy nagyon sürgető problémát, amely lényeges eleme a vagyongazdálkodásnak és a megalapozott területfejlesztésnek egyaránt. **Településfejlesztési szempontból is halaszthatatlan feladat az ingatlankataszter azonnali rendbehozása** (számítógépes adatbázis). Ezzel és az *informatikával* kapcsolatos további kérdésekkel szintén részletesen foglalkozik a vagyongazdálkodási koncepció.

### 2.2.2. Ingatlankezelés, városüzemeltetés

**A Vagyonkezelő Kft. tevékenysége az elmúlt időszakban kiformalódott már annyira, hogy lehetővé váljon működésének átfogó felülvizsgálata és ennek eredményeként esetleges korrekciója.** Feltétlenül szükségesnek tartjuk a Vagyonkezelő tevékenységére fordított pénz hatékonyságának szakszerű ellenőrzését. Ez szervezeti módosításokat is szükségessé tehet: a funkcionális feladatokat alapvetően a Vagyonkezelő Kft látná el (ily módon érdekeltségük is biztosítható), ugyanakkor az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak a jelenleginél sokkal hatékonyabb ellenőrzést kellene megvalósítania. **Szükségesnek látjuk annak**

**biztosítását is, hogy a Vagyonkezelő Kft. információs bázisa az önkormányzatban is napra készen rendelkezésre álljon.**

Érdemes más kerületek eredményeit is felhasználni ezen a téren (különösen figyelemre méltónak tartjuk pl. a X. kerület tapasztalatait). Megjegyezzük, hogy a lakáselidegenítés befejezésével jelentősen csökkenni fognak a Vagyonkezelő Kft tevékenységével kapcsolatos költségeink. Meg kell vizsgálni azt is, hogy valóban a Vagyonkezelő Kft.-nek kellene-e a felújításokat végeznie, s milyen formában.

Az előző alpontban taglalt vagyonkezeléssel foglalkozó gazdasági társaság létrehozása kapcsán felmerülhet az a lehetőség is, hogy a jelenlegi Vagyonkezelő Kft.-t formáljuk át úgy, hogy erre a célra is alkalmas legyen. Számos érv szól mellette és ellene is, ezeket most nem kívánjuk részletezni. Ettől függetlenül – addig is, amíg létre nem hozunk egy valódi vagyonkezelő társaságot – célszerű volna, hogy ÁFA-köteles megbízásainkat a Vagyonkezelő Kft-n keresztül futtassuk át az ÁFA megtakarítása érdekében, hiszen több millió Ft-ról van szó.

Felül kell vizsgálni az elidegenítésből származó bevételek (Város FM!), valamint az önkormányzatot illető díjak, lakbérek és egyéb kintlévőségek (százmillió nagyságrendű összeg) beszedésének jelenlegi rendszerét.

A városüzemeltetéshez kapcsolódóan röviden a **köztisztaság** kérdésre is kitérünk. (Kicsit megtöri ugyan az eddigi tárgyalás logikáját, de mégis ide tudtuk a leginkább beilleszteni.) Nem kell részleteznünk az utcák tisztaságával (amit a most bevezetett szemétdíj várhatóan negatívan érint majd), a kutyapiszokkal kapcsolatos problémákat, hiszen ezek minden lakossági találkozón felmerülnek. Ez szinte elviselhetetlenné teszi az itt lakók életét, és egyben el is riasztja a bármilyen szempontból a kerület iránt érdeklődő polgárokat. **Ha csak ezen a területen eredményt tudnánk felmutatni, az nagy változást jelentene az itt lakók életminőségében**, és ezzel bizalmat teremthetünk más, hosszabb távon eredményt hozó elképzeléseink iránt is. **Tisztázni kellene a főváros valóságos szerepvállalását a takarításban**; meg kellene határozni a legsúlyosabb állapotban lévő utcákat és parkokat és az önkormányzatnak ezekre a területekre kellene koncentrálnia erőforrásait. **Fokozni kellene ezen a téren a közhasznú munka igénybevételét.** Mindenképpen szükségesnek tartjuk új technikák, eszközök elterjesztését (akár a gyártásban való közreműködést is) a kerületben. Ha a megfelelő eszközrendszer rendelkezésre áll, akkor szükséges és eredményes lehet egy propagandakampány elindítása is.

### *2.2.3. Helyiségbérlemények, helyiség-elidegenítés, üzletek bérbeadása*

**Ez az önkormányzat egyik legfontosabb bevételi forrása, véleményünk szerint itt vannak a legnagyobb tartalékaink.** Nagyságrendileg nagyobb összegről lehet szó, mint amit a lakbéremelésből nyerhetünk. **Éppen ezért a jelenleginél sokkal több energiát (és munkaerőt) kellene fordítani az alacsony bérleti díjakat tartalmazó szerződések felülvizsgálatára (egyrészt alapidj emelés, másrészt minimálisan is**

**inflációkövetés érvényesítése), az ezzel kapcsolatos jogi tevékenységre.** Sok helyiségünk üresen áll, **magas a be nem fizetett bérleti díj összege, a hátralék. Elengedhetetlen az inflációkövetésre vonatkozó testületi döntés következetes végrehajtása.**

A jövőben feltétlenül elkerülendők az olyan bérleti szerződések, amelyek lehetőséget adnak bérlőinknek beleegyezésünk nélkül ún. üzemeltetési, valamint albérleti szerződések (és ezek különböző variációi) kötésére. A jelenleg még meglévő ilyen bérleti szerződéseket pedig, ahol a bérlő tisztességtelen haszonra tesz szert az önkormányzat rovására a felmondás lehetőségének szempontja alapján felül kell vizsgálni.

**A határozatlan időre kötött szerződések átdolgozása, határozott időre való kötése az egyik legfontosabb feladat.**

Ha elérhető az, hogy a lakbérekből származó bevétel megközelítőleg fedezze a lakóházak üzemeltetését (erről egy következő alpontban lesz még szó), akkor az üzlethelyiségek után befolyó bérleti díjak nem fenntartásra, hanem felújításra volnának fordíthatók.

A piaci szintű bérleti díjak olyan tartós bevételt jelentenének az önkormányzat számára, hogy **főszabályként szükségesnek tartjuk leszögezni: nem lakás célú helyiséget ne adjunk el**, hanem adjuk bérletbe, mégpedig közvetlenül az üzemeltetőnek. Ez alól a főszabály alól kivételt jelenthetnek azok az esetek, amikor végképp nem tudjuk gazdaságos szintre felemelni a bérleti díjat (akár jogi, akár piaci okokból). Ez utóbbi esetben viszont gyors döntés és végrehajtás szükséges.

További két kategóriában gondoljuk úgy, hogy kivételt lehet tenni a főszabály alól. Elképzelhetőnek tartanánk, ha a hosszabb ideje (mondjuk 10 év) az adott helyen működő, lakossági szolgáltatást nyújtó kisiparosok, kiskereskedők lehetőséget kapnának helyiségük megvásárlására. Egy másik lehetséges megoldás – amely jelentősen javítaná általános döntésünk normativitását –, ha nem teszünk ilyen jellegű kivételt sem, és a szóban forgó vállalkozókat bérleti díj kedvezményrel támogatjuk.

A társasházakban lévő, nem utcai bejáratú, nehezen értékesíthető (ez egy rendeletalkotás során pontosan definiálandó), nem túl nagy méretű helyiségeket pedig javasoljuk kedvezményesen a lakóközösség tulajdonába adni.

**Rehabilitációs területen különösen fontos, hogy a helyiségek önkormányzati tulajdonban maradjanak meg, hiszen csak így lehetséges időben elkezdni a bérlők esetleges más helyiségbe való áttelepítését.** Az üzletek jellege ugyanis alapvetően meghatározza a fejlesztendő terület arculatát, s ezt nekünk kell befolyásolni. (Sőt, adott esetben a magántulajdonú üzletet is ki kell vásárolnunk, a rehabilitáció *előtt*, még elfogadható áron, hogy aztán azt céljainknak megfelelően használhassuk fel).





#### 2.2.4. Lakásgazdálkodás, lakbérek

**A lakásgazdálkodást a területfejlesztési szempontoknak megfelelően kellene alakítani, ily módon biztosítva a rehabilitációhoz szükséges üres lakásokat.** Ehhez időben pontosan ütemezett programot szükséges kidolgozni az igények és az üres lakások számának összehangolására. Lehetőségeinket nagy mértékben körülhatárolja a rendelkezésünkre álló bérlakásállomány. (Érdemes az erre vonatkozó adatokat összevetni a 2. rész elején írottakkal.) Jelenleg a lakások majdnem fele még önkormányzati tulajdonban van, bár az arányok, és az ebből következő problémák a következő évben még nagyon megváltozhatnak. Ezek között több, mint 64 százalék az egy szobás és mindössze 3 (!) százalék a 3 vagy több szobás lakás. A komfort nélküli bérlakások aránya több, mint 41 százalék (ebből kb. 4 százalék a szükséglakás), a félkomfortosaké majdnem 13. Míg a teljes állományban tehát kb. egyharmad a komfort nélküli és félkomfortos lakások aránya, addig a bérlakásoknak több, mint a fele (54 százalék) ilyen.

Ide kapcsolható a jelenlegi üres lakások értékesítésének kérdése is. **Az üres lakások eladását illetve bérletbe adását olyan mértékben kell korlátozni (még akkor is, ha ez átmenetileg bevételkiesést jelent), hogy hiányuk ne tegye lehetetlenné a rehabilitáció elindítását, vagy későbbiekben folytatását.**

Ebből a szempontból újra kell gondolni a szanálás alatt lévő Százados úti telep ütemtervét is, ugyanis szinte az egész üres lakás állományunkat hosszú időre elviszi. S alig merjük megemlíteni azt a fenyegető kötelezettségünket, hogy rossz esetben a társasházakban levő, kb. 300 házmesteri lakásban lakókat nekünk kell áttelepíteni. (Megjegyeznénk, hogy Rotterdam az egész városra kiterjedő rehabilitációs programját a lakóhelyhez közel eső telkekre felvonuló átmeneti lakásként funkcionáló lakókocsi-lakásokkal oldotta meg. Nyilván sokféle lehetőség, stratégia, időzítés képzelhető el, s természetesen a módszerek kombinálása is).

**Könnyen elképzelhető, hogy a minden rehabilitációs terv szűk keresztmetszetének tűnő cserelakás állomány növelésének legolcsóbb módja használt lakások vásárlása, de szükséges lehet a lakásépítés is** (akár ingyen telek biztosításával). Lakásépítésre több, előkészített telkünk van, sőt már folyik is olyan építkezés, ahol a telekár egy részét az építő lakásban fogja letörleszteni. Hangsúlyozni kívánjuk ugyanakkor, hogy **akár az önkormányzati építés elveinek, akár a vállalkozók lakásban való fizetési elfogadásának egy lakásgazdálkodási koncepción kell alapulnia.**

A rehabilitáció megkezdése a Közép-Józsefváros déli részén felvet egy, a lakásgazdálkodással kapcsolatos további problémát. Ha a lebontott házak alacsony társadalmi státuszú lakóit a "slumterület" rossz házaiba költöztetjük, ezzel mesterségesen tovább gyorsítjuk az érintett térség süllyedését. Ezt a szempontot szintén figyelembe kell venni a lakásgazdálkodási koncepció részleteinek kidolgozásakor.

Szociológiailag egyébként **kedvezőnek tartjuk, hogy a kerület fejlesztése, rehabilitációja során magasabb státuszú családokat vonzunk a területre**, ez a területfejlesztés hosszútávú sikerességének is egyik kulcskérdése. Fontos volna **fiatalokat, művészeket, magas iskolai végzettségű csoportokat** kerületünkbe vonzani.<sup>9</sup> A magasabb státuszú csoport esetünkben elsősorban ma még alacsony jövedelmű, de magas iskolai végzettségű fiatalokat jelenthet. Ehhez megfelelő eszköz lehet fiatal házásoknak járó lakástámogatási rendszer kialakítása, ami sürgető feladatunk. Lehetséges út továbbá a közszolgálati lakások arányának növelése, valamint a bérlőkiválasztási jog biztosítása is.

A tetőtér beépítése nemcsak fiataloknak lehet ideális lakhely, de egyben a területfejlesztés gazdaságossá tételének egyik módszerévé is válhat. Akár a lakások eladása, akár az új lakások, irodák kialakításának és a fűdémcsereinek az összekapcsolása anyagi haszonnal járhat. Célszerű ezt megelőzően felmérni a tetőtérbeépítési lehetőségeket. (Ötleként vetjük még fel, hogy az önkormányzat a lakásgazdálkodást nem túlzottan megterhelő, földszintes vagy egyemeletes házakat üríthetne ki, s hasznosításra bocsáthatná kollégium, művészház, esetleg turista szálló céljára, pontosan a kívánt réteget megcélozva ezzel. Műterem lakás építésével művészeket vonzhatunk a kerületbe.)

A kerületnek régi hagyománya, hogy házaiban különböző státuszú családok élnek. Ezt azzal is megpróbálhatjuk fenntartani, hogy nem igyekszünk minden áron tulajdoni szempontból egynemű házakat ("előkelő" öröklakásos épületeket és csak szegények által lakott, még a többinél is lepusztultabb bérházakat) kialakítani. Egy részben elidegenített házban megürülő önkormányzati lakást nem feltétlenül kell értékesíteni, cserelakásként szolgálhat vagy éppen piaci árért lehet bérbeadni. A megkezdett és folytatódó lakbéremelés, amelynek révén a lakbér a közös költségek szintjére kerül meg is szünteti az ilyen eladások indokát.

A még kerületünkben élő viszonylag magasabb státuszúak itt tartását segítheti elő az is, ha kiterjesztjük a "lakásfelajánlásos" cserelehetőséget: szobaszámtól és alapterület nagyságától függetlenül nagyobb, jogosultságának megfelelő lakás bérbeadása is lehetséges, ha a bérlő vállalja a leadott és a kért lakás közötti értékkülönbséget, valamint a helyreállítás költségeit.

A területfejlesztési célú lakásgazdálkodással is kapcsolatos lehetőség idős emberekkel lakásukért cserében örökösödési szerződések kötése, valamint nyugdíjasotthon létesítésére irányuló elképzelések támogatása. Ily módon különböző színvonalú lakásokhoz jutna az önkormányzat. Fontos, hogy a nyugdíjasotthon alapvetően a településfejlesztés lakásgazdálkodási feltételeinek megteremtését szolgálja és ne szívjon el forrásokat a fejlesztés elől.

Végül itt is meg szeretnénk jegyezni, hogy bár az önkormányzat 1996. december 31-ig meghosszabbította a lakáselidegenítés lehetőségét, a lakáseladásokat átgondoltabban

<sup>9</sup> Ezzel összefüggésben kell kulturális stratégiánkat is kialakítani, ami sajnos egyelőre hiányzik a jelenlegi koncepcióból.

kellene kezelni. **Ezért a kiemelt fejlesztési területeken, vagy a stratégiai szempontból egyéb okból fontos helyeken meg kell találni a módját az elidegenítés lassításának, illetve megakadályozásának, míg a többi területen nyugodtan folyhat, akár gyorsított ütemben is az elidegenítés. Ez megköveteli a tilalmi lista lehető leggyorsabb felülvizsgálatát.**

Jelentős, a jelenlegi lakásgazdálkodás alól kivont tételt jelent a hagyatékos és jogcím nélkül foglalt lakások állománya. Megfontolandó javaslat, hogy ezeket a lakásokat az önkormányzat adja bérbe fiatal házásoknak, akik saját eszközeikkel jelentősen segíthetik a függő ügyek minél gyorsabb elintézését. Ehhez természetesen meg kell teremtenünk a megfelelő jogi hátteret.

A lakásgazdálkodáshoz szorosan kapcsolódik a lakbérek kérdése. Mivel időközben megalkottuk lakbérrendeletünket, ezzel a kérdéssel nem foglalkozunk. Egyetlen vonatkozásra, a lakbért önhibájukból nem fizetők kérdésére térünk ki. Érvényesíteni kell azokat az eljárásokat, amelyek révén a lakbért nem fizetők kisebb és/vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásba költöztethetők. (Ez természetesen nem vonatkozik a komfortnélküli vagy szükségülakásban élőkre.) Gyorsított bírói eljárással és több bírói végrehajtó személyrel a jogerős ítélet alapján hamarabb lehetnének ezek a lakók kiköltöztethetőek. (Meggondolandó, hogy nem érné-e meg nekünk, ha egy-két végrehajtói álláshely finanszírozásában részt vennénk).

A meglévő lakbérrendeletünkön túl ki kell dolgozni az újonnan épülő ill. rehabilitált önkormányzati tulajdonú házakra vonatkozó lakbér-meghatározási elveket, támogatási formákat és ezek visszafizetési módját is.

### 2.2.5. Lakáselidegenítés

A jelenlegi bérlakásállomány túlságosan nagy arányú. Költségeinket nem csak a lakbéremelés, hanem a bérlakásállomány jelentős mértékű csökkentése is redukálja. **Meg kell határoznunk, hogy milyen nagyságú és összetételű lakásállományt kívánunk megtartani.** Alapvető cél, hogy aminek eladását kívánatosnak tartjuk annak értékesítését a *lehető leghamarabb* valósítsuk meg. (Bár megjegyezzük, hogy a mai bevétel az elidegenítésből nagyobbnak látszik, mint a hosszú távon realizálható. A várható, később felmerülő költségek, mint pl. szavatossági perek csökkenteni fogják a mai bevételt).

A településfejlesztés igényeit figyelembe véve **feltétlenül szükséges egy mobil módon használható lakásállomány fenntartása.** Ezt a lakásállományt nem célszerű kizárólag egy vagy néhány tömbben, a leglerobbantabb helyeken megtartani. (Az elidegenítés és terület-rehabilitáció összefüggésében visszautalnánk az előző alpont megfelelő részeire.)

A lakbéreknek a közös költségek szintjére történő emelése után már nem látszik feltétlenül indokoltnak, hogy az önkormányzati minoritásban lévő házakban

megüresedő lakásokat liciten értékesítsük, hiszen megszűnik veszteségforrás jellegük. Ezen lakások egy része is bevonható volna a lakásgazdálkodásba, részben a településfejlesztéssel kapcsolatban írottakkal összhangban. (Felmerülhet, hogy ilyen lakásokat cserealapként használjunk, illetve, hogy határozott időre szóló bérleti szerződéseket kössünk.)

A Gazdasági Bizottsági ülések idevágó tapasztalatai alapján szükségesnek tartjuk, hogy az értékesítésre kerülő üres lakásokhoz ne csak liciten, hanem forgalmi értéken, LTB pályázat alapján lehessen hozzájutni. Ezzel lehetőséget biztosítanánk olyan rétegek lakáshoz jutásához is, akik komoly anyagi áldozatvállalásra hajlandók, de nem versenyképesek a licitálás során a gyakran kétes egzisztenciájú "vállalkozókkal" szemben.

### 3. A humán szféra

#### 3.1. Oktatás-nevelés

A kerületben lakó 15 évnél idősebbek 83,5 százaléka végezte el a nyolc általánost, ezzel a harmadik legrosszabb helyen állunk a kerületek rangsorában (a fővárosi átlag 87 százalék). A középiskolát végzettek, illetve a felsőfokú végzettségűek arányát tekintve egyaránt a középmezőnybe tartozik a kerület (39, illetve 15,5 százalék; a budapesti átlag 45,2 illetve 19,1 százalék). Az általános és középiskolát végzetteket illetően 1980 óta romlott a Józsefváros többi kerülethez viszonyított megfelelő mutatója. (Részben az alacsony iskolai végzettségűek magas arányával függ össze a kerület lakosságának munkaerőpiaci helyzete. A fővárosban itt a legnagyobb a munkanélküliek súlya az aktív keresők között pedig viszonylag magas a nyolc osztályt, vagy annál kevesebbet végzettek aránya.)

A 3-5 éves gyermekek mindössze 76 százaléka járt óvodába 1993-ban, ami a legalacsonyabb budapesti érték. Kerületünkben a gyerekek jelentős része később kerül iskolába és az osztályisméltések következtében a felső tagozatos korú gyerekek között itt a legmagasabb az életkoruknak megfelelő osztálytól elmaradók aránya. Ez összefügg azzal is, hogy az általános iskolákban a veszélyeztetett gyerekek aránya 19 százalék, néhány iskolában pedig 30, sőt 40 százalék fölött van (Dugonics, Erdélyi, Tolnai).

Mindez alátámasztja azt, hogy **a másik részterület, melynek kiemelt fontosságot kívánunk tulajdonítani, az oktatás-nevelés ügye. Az oktatás alapvetően állami feladat, de az óvodai nevelés, továbbá az alapfokú oktatás feltételeinek biztosítása, esetleges javítása terén nagyon fontos szerepe van az önkormányzatnak.** Azért tulajdonítunk ennek döntő jelentőséget, mert az iskolai végzettség emelése nélkül aligha várható, hogy enyhülnek a kerület társadalmi problémái. (Itt visszautalnánk az 1. fejezetben, a prioritások meghatározásakor ezzel kapcsolatban írtakra is.) Az oktatáson keresztül – hosszú távon – olyan érdemi változásokat lehet elérni, melyek nem csupán a felszínen hatnak. A helyi oktatási rendszer hatékony működése – célirányos problémakezeléssel és a lakosság iskolázottságának általános emelésével – sokban hozzájárulhat a kerület problémáinak enyhítéséhez. Az oktatás egészének általános és hatékony fejlesztése a mai gazdasági helyzetben sajnos illúzió, ezért a legégetőbb problémákra kell kerületi szintű megoldást, kezelést kialakítani.

A kívánatos szocializációt és az esélyegyenlőség közelítését az óvoda alapozza meg, az általános iskolai eredményeket nagymértékben befolyásolja, hogy milyen gyerekek kerülnek ki az óvodából, nem is beszélve az egyenlő ellátás-gondozás lehetőségéről hátrányos helyzetű gyerekek számára. Az óvoda jelentősége éppen ezért Józsefvárosban nagyobb, mint kedvezőbb szociológiai-gazdasági-egészségügyi helyzetben lévő településeken.

A kerület általános iskoláiban tanulók jelentős hányada olyan körülmények között él, hogy számukra az iskola nem csupán a tantervekben megfogalmazott műveltséget közvetíti, hanem ezzel legalább azonos mértékben szolgálja a szocializációt és az esélyekben meglévő hátrányok csökkentését is. A jelenlegi helyzetben tehát kettős feladatunk van.

a) *Rövid távon* az adott gazdasági feltételek mellett is biztosítanunk kell a meglévő színvonalat. Ezért, ha a rendelkezésre álló pénz hatékonyabb felhasználásának igénye iskola megszüntetésére kényszerít, meg kell őrizni, ill. át kell menteni az ott megteremtett értékeket. Ezek egyaránt jelentik a tagozatokat, speciális vagy felzárkóztató osztályokat, valamint a felhalmozott tanári tapasztalatot is.

*A gyerekek esetleges életvezetési problémáinak kezelésére alkalmazhat az önkormányzat olyan szakembereket (gyermekpszichológust, drogszakembert, szociális munkást, stb.), akik megfelelő rendszerességgel a kerület iskoláiban működnek. Kezdetként szükség volna a kerület legproblematisabb iskoláiban lehetőséget teremteni iskolai szociális munkások alkalmazására.*

A fenti gondolatmenetet bizonyos értelemben megfordítva azt is mondhatjuk, hogy az alacsony kihasználtságú iskolák tanulóinak, tanárainak és eszközeinek átcsoportosítása, az iskolaépület más célokra történő hasznosítása és az egyéb racionalizálási intézkedések nem csupán kényszert, hanem lehetőséget is jelentenek az oktatás színvonalának emelésére. Ennek feltétele, amit kiemelten kívánunk hangsúlyozni, hogy **az ésszerűsítés révén keletkező megtakarítást és esetleges többletbevételt teljes egészében az oktatásban kell hagyni**, az oktató-nevelő munka szinten tartása, illetve fejlesztése érdekében (magasabb bérek, speciális, felzárkóztató programok, számítógéppark, tornaterem, könyvtár).

b) **Hosszabb távon alapvető fontosságú részletes oktatási koncepció elkészítése az oktatáson belüli prioritások meghatározására.** Az új Nemzeti Alaptanterv (NAT) különösen szükségessé teszi az iskolaszerkezettel kapcsolatos problémák átgondolását. Ez természetesen csak a fővárossal szoros együttműködésben végezhető el.

Módszeresen és következetesen a lehető legtöbbet meg kellene tenni a kerületi általános iskolák színvonalának emelésére, s arra, hogy **egyre szűkülő tanulói réteg morzsolódjon le az iskolából** vagy maradjon le végérvényesen a tanulásban. Az általános oktatás színvonalának emelése, ezenkívül kísérleti programok, iskolák, speciális osztályok, felzárkóztató programok indítása mind ezt a célt szolgálhatnák. A hosszabb ideje alakuló **minőségbiztosítási program** szakmai oldalról már a közeljövőben bevezethető. Pontosan fel kell még mérni a hozzá kapcsolódó pénzügyi igényeket.

A hatékonyabb kerületi szakmai munka érdekében fontos a pedagógusok fokozottabb tehermentesítése. Ennek teremtheti meg feltételét háttérszolgáltatásokat nyújtó szervezetek ill. megoldások kiépítése (szaktanácsadás, szakmai továbbképzések,

speciális népismereti és módszertani továbbképzés a cigányság oktatását-nevelését végző pedagógusok számára, kerületi dokumentációs és információs központ létrehozása, stb.). Szükséges a fentiekhez bázisul szolgálható kerületi Pedagógiai Kabinet megerősítése, valamint a szolgáltatások használatának, mindenekelőtt a továbbképzéseken való részvételnek anyagi vagy más formában való ösztönzése.

A megerősödő oktatási színvonal nemcsak a kerület tanulóit szolgálná, hanem áttételes pozitív hatása is lenne. *Amennyiben kiemelkedő színvonalú vagy éppen valamilyen szempontból speciális, máshol nehezebben vagy nem elérhető képzést kínálunk, más kerületekből vonzanánk ide a gyerekeket, s rajtuk keresztül valószínűleg magas társadalmi státuszú szüleiket.* Ez sok előnyt jelenthetne a kerületnek, nem is szólva arról, milyen gyorsan változhatna a Józsefváros általános, kedvezőtlen megítélése is. A kerület központi fekvése, jó megközelíthetősége megfelelő alapot teremt ehhez az irányhoz. Jelenleg éppen ellenkező a helyzet. Egy szociológiai vizsgálat eredményei szerint (Ladányi János munkája) a kerület iskoláinak jelentős részében a tanulók társadalmi összetétele sokkal kedvezőtlenebb, mint a körzetben lakó gyerekéké. (Az iskolai oktatás színvonalának emeléséhez is bizonyára lehetne partnereket találni, pl. a kerületben működő ELTE tanszékei.)

Azt is hangsúlyozni szeretnénk, hogy az oktatás színvonalának emelése hosszú távon sem feltétlenül jelent az oktatásra szánt magasabb ráfordítási összeget. Bizonyos reformok ugyanazt a pénzt, de másképpen, hatékonyabban osztják el. Ilyen például az a **normatív finanszírozási rendszer**, melynek bevezetésére készülünk. (A normatív finanszírozási rendszer részleteit egy hosszabb tanulmány taglalja.)

Meggondolásra érdemes az a több nyugat-európai országban is terjedő megközelítésmód, melynek középpontjában a 0-15 éves korú gyerekek teljes fejlődési folyamata áll, ennek megfelelően a bölcsőde-óvoda-iskola egységes szakmai koncepció alapján működik. Ez természetesen a pénzeszközök szabadabb és racionálisabb felhasználását, átcsoportosítását is lehetővé teszi.

A településfejlesztési és az oktatási prioritás egy ponton közvetlenül is összekapcsolódhat, mégpedig az iskolaépületek felújításának kérdésében. Hangsúlyossá válhat ez a lehetőség a kerület legrosszabb részein lévő iskolákban, ahova a legtöbb hátrányos helyzetű gyermek jár (pl. Erdélyi u.). Ezekben a körzetekben **különös jelentősége van annak, hogy a leromlott lakásállomány mellett legalább az iskola harmonikus környezetet nyújtson a gyerekek számára.** Nagyon fontos ezeken a helyeken a megfelelő mozgási, sportolási lehetőségek biztosítása is.

### **3.2. Etnikai kisebbség – romák**

Fontos demográfiai tényező a cigány lakosság nagy száma, elsősorban a Közép-Józsefvárosban. Egyes becslések szerint ezen a területen a cigány lakosság aránya meghaladja a 30 százalékot, a kerületi átlag 15-20 százalék között lehet.



Nem véletlenül foglalkozunk ezzel a kérdéssel közvetlenül az oktatás részterülete után. Azt gondoljuk ugyanis, hogy ezt a témát az oktatáson keresztül lehetne előremutatóan megközelíteni.

Ehelyütt nem részletezzük azt a problémát, hogy Budapesten erős lakóhelyi szegregáció zajlik, s a Józsefváros már-már etnikai alapú gettóvá válik ezen folyamat következményeként. Arra sem teszünk kísérletet, hogy felvázoljuk, milyen széles skálán kellene megpróbálni a cigányság problémáinak kezelését. Érzékeltetésül egy közelmúltban elkészült tanulmány eredményeire hivatkoznánk (Kertesi Gábor munkája), amely szerint **egy 6 éves cigány származású gyermek esélye az egyetem első évfolyamáig való eljutásban századrésze a nem cigány gyermekek esélyének.** Kerületünkben valószínűleg ennél jobb a helyzet, hiszen sehol nincs olyan nagy számú polgárosult cigányság, mint éppen a Józsefvárosban. Számos jel mutat egyébként arra, hogy éppen ez a polgárosult, viszonylag jobb módú cigányság is kezdi elhagyni a kerületet, vagy legalábbis annak középső részét. Ez még inkább felerősítheti a kerület társadalmi szerkezetének kedvezőtlen alakulását, amit az iskoláztatási lehetőségek javításával lehet gátolni.

A kerületben fontos lenne a települési és a Cigány Kisebbségi Önkormányzat együttműködése alapján helyi kisebbségi politika kialakítása. A meglévő tapasztalatokat is magába építő kisebbségi koncepció legfontosabb területei ki kell terjedjenek az érintettek fontosabb csoportjaira. **A kisebbségi koncepciónak kell megfogalmaznia a kisebbségpolitika legfontosabb területeit, prioritásait, ütemezését, s biztosítania kell a megvalósulás forrásait.**

A kisebbségi koncepcióba beépítendő legfontosabb területek:

- A felnőtt roma lakosság körében a munkaerőpiaci helyzet javítását szolgáló képzéseken, átképzéseken való részvétel ösztönzése és támogatása.
- A tanköteles korú lakosság körében a problémák egységes és hatékony kezeléséhez az oktatási intézmények szolgálhatják a legfontosabb bázist. Ehhez az egyes oktatási intézményekben már beindult, jól működő roma oktatási programok összegyűjtése, értékelése szükséges, valamint a máshol bevált programok adaptálása, ill. újak kidolgozása is.

A roma oktatással kapcsolatban az oktatási rendszer legfontosabb teendőit rövid távon abban látjuk, hogy a tanulók minden csoportja megfelelő intézményes ellátásban részesüljön a tankötelezettség végéig, hosszabb távon pedig az ellátás speciális igényekhez való hatékony közelítése lehet a cél.

Az oktatási rendszeren belül – külön figyelemmel az egyes csoportokra – a fő feladatoknak az alábbiakat gondoljuk:

- A forgalomban lévő, roma oktatásra vonatkozó programokat, tananyagokat összegyűjtő és hozzáférhetővé tevő **dokumentációs tár** létrehozása.

- A hatékonyság növelése érdekében a pedagógusok számára ösztönző rendszer kidolgozása.
- Az oktatási rendszeren belül **az óvodáztatás kiterjesztése a roma népesség körében a beiskolázást megelőzően.**
- Az iskolázási folyamat egészének kiterjesztése a roma gyerekek körében. Bővíteni kellene azokat az iskolai formákat, melyek a tanulókat a nap folyamán minél hosszabb ideig az iskolában tartják, kiemelve őket az adott esetben fejlődésüket hátrányosan befolyásoló otthoni környezetből. Forrásokat kell teremteni **a korai lemorzsolódás megakadályozására irányuló speciális, felzárkóztató foglalkozások minél szélesebb körű alkalmazására.**
- A tehetséges, továbbtanulásra képes gyerekek számára tehetséggondozó programok kidolgozása, meglévők adaptálása a kerületi viszonyokra.
- Az általános iskolából kilépők körében a továbbtanulás ösztönzése középfokú iskolában (pl. ösztöndíjrendszer kialakítása).
- A tovább nem tanulók számára szakmai képzettség megszerzésére lehetőség biztosítása.
- A bevezetett programok eredményeinek folyamatos figyelemmel kísérése, hatásvizsgálata, minőségértékelés követéses vizsgálattal (pl. támogatások felhasználása, a pedagógus-ösztönzők működése, stb.).

Az oktatáson belüli források átcsoportosításával, s ezt kiegészítve külső alapokból nyert támogatásokkal be lehetne indítani a roma (és nem roma **hátrányos helyzetű**) tanulók számára ezeket a kiegészítő képzési formákat. Ennek fontossága nem hangsúlyozható eléggé, hiszen a tudásszint növekedésétől várható elsősorban, hogy a gyerekek szüleiktől eltérő szociális mintákat tanuljanak és kövessenek

Természetesen a kisebbségi problémák meghatározásában és megoldásában döntő szerepe kell legyen a Cigány Kisebbségi Önkormányzatnak. Az adott pénzügyi, szabályozási feltételek mellett azonban csak a területi önkormányzattal együttműködve, annak hatékony segítségével lehet eredményeket elérni. Egy ilyen együttműködéshez kíván a fenti elgondolások bemutatása hozzájárulni.

### **3.3. Szociálpolitika**

Az itt következő gondolatok *a legszűkebb értelemben vett* szociálpolitikáról szólnak. Azt gondoljuk ugyanis – mint az 1. részben utaltunk is már rá –, hogy **egész koncepciónk az itt lakók szociális-egészségügyi-kulturális felemelkedéséhez keresi a lehetséges eszközöket, alapvetően szociálpolitikai indíttatású.**

Szükségnek látszik viszont világosan megindokolni, hogy a kerületi szociálpolitika – a bevezetőben is elemzett nagyon rossz szociális helyzet ellenére – miért nem került be elsődleges prioritásaink közé. Ez a koncepció alapvetően a közép és hosszú távon érvényre juttatható kitörési pontokat keresi jelenlegi helyzetünkben, a szűk értelemben vett szociálpolitika pedig véleményünk szerint alapvetően válságkezelő jellegű. Ez nem jelenti a szociális szféra lebecsülését, csupán arról van szó, hogy a szociális

rendszer működésének hatása (az oktatás-neveléssel összevetve) inkább rövid távú, legalábbis az erre ráfordítható összeg elégtelensége miatt.

Ha prioritásaink nem is teszik lehetővé, hogy a szociálpolitikára szánt pénzügyi források részarányát emeljük, a terület hatékonysága növelhető lenne bizonyos koncepcionális változtatásokkal. Ehhez kiindulópontként a jelenleg rendelkezésünkre állónál részletesebb és mélyebb problémaismeretre van szükség.

Ez két részből kellene, hogy összetevődjön. Egyrészt **a hivatal illetékes irodáiban már jelenleg is rendelkezésre álló adatok szisztematikus feldolgozásával készüljön egy "problématérkép"**, amely pontosan behatárolná a kerület szociális hátrányoktól leginkább sújtott városrészeit, felvázolná a legjellemzőbb problémátípusok egymáshoz viszonyított arányát, nagyságrendjét. (Ehhez szükség volna az érintett irodák – Népjóléti és Gyámügyi – elavult számítógépparkjának korszerűsítésére is.)

**Nagyon fontosnak tartjuk másrészt a már tervbe vett, reprezentatív mintán alapuló szociális felmérés minél előbbi elkészítését is**, hiszen eredményeit felhasználva nem csak a szociális célú kiadások felhasználása tehető hatékonyabbá, hanem alapvető információk nyerhetők a "slumterületen" megkezdendő területfejlesztéssel kapcsolatosan is. (A kétféle megközelítés alapvető különbsége, hogy a problématerkép csak azokról szolgáltat információt, akik már benne vannak a segélyezési rendszerben, így ennek alapján az esetleges rendeletmódosítások hatása alig becsülhető. Egy átfogó felmérésben lehetőség nyílik továbbá tágabb körű kérdésfeltevésre is.)

A lakbéremeléshez kapcsolódóan megkezdtük a lakhatási támogatási rendszer átalakítását. Már ekkor nyilvánvalóvá vált, hogy szükség van a támogatási rendszer teljeskörű átgondolására, amit – amíg a szükséges felmérések hiányoznak – az első hónapok tapasztalatai alapján lehet elvégezni. **Mindenképpen szükséges a segélyezés normativitásának erősítése**, a kivételes, egyéni elbíráláson alapuló segélyezési alkalmak csökkentése. Ez jelentősen tehermentesítené a Szociális Bizottságot is, amelynek így több módja nyílhat koncepcionális kérdések vizsgálatára. (Mint például a pénzeszközök leghatékonyabb felhasználási módjainak – pénzbeni szabad ill. kötött felhasználású, természetbeni, hálózati –, az adott támogatási forma elosztójának megválasztása.)

Részben a segélyezéshez kapcsolódó javaslat, hogy az összes természetbeni akciót egy iroda, pl. a Segítő Szolgálat bonyolítsa le, amivel sok átfedés lenne elkerülhető.

A segélyezéshez képest nagyobb hangsúlyt kellene fektetni a **hálózat jellegű formákra** (házi gondozás, családsegítés, stb.). Itt is megemlíjtük az iskolai szociális munkások hálózatának kialakítását, akik pontosan a talán legkönnyebben befolyásolható csoportra, a gyerekekre koncentrálnak. A közeljövőben a parlament elő kerülő gyermekvédelmi törvény tervezete is a hálózatok professzionális, specializációs és persze anyagi fejlesztését helyezi előtérbe.

Mivel az önkormányzatnak végesek a lehetőségei a szociális ügyek területén, különösen fontos a társadalmi szervezetek (a kerületben nagy számban működő egyházak, karitatív szervezetek, stb.) és a lakosság bevonása ebbe a munkába. Ennek megalapozásához szükség volna egy olyan naprakész listára, mely a kerületben működő szociális feladatokat is ellátó szervezetek tevékenységének legfontosabb adatait foglalja össze. Fontosnak tartjuk annak a szempontnak a hangsúlyozását, hogy ha egy, az önkormányzatot is érintő szociális probléma megoldásához támogatást nyújtunk civil szervezeteknek, akkor valójában többlet forrásokat vonunk be az önkormányzat szociális feladatainak ellátásához (hiszen helyettünk dolgoznak). Ehhez kapcsolódóan **megfontolandó egy saját szociális célú alapítvány létrehozása** is, ami kedvező pénzügyi megoldásokat tehet lehetővé és megkönnyítené az adománygyűjtést is.

**A közhasznú foglalkoztatást feltétlenül növelni kell**, ez több szempontból is hasznos lenne a kerületnek. Át kell gondolni, hogy milyen területeken, milyen létszámmal érdemes közhasznú munkásokat foglalkoztatni. Mennyit lehet megtakarítani az önkormányzaton belül, ha a különböző szak- és segédmunkákat velük végeztetjük: ha az oktatási intézmények, Orczy-kert csak az anyagot fizetik. **Érdemes lenne létrehozni egy közhasznú társaságot ezen munkák szervezésére, lebonyolítására**, mivel a Segítő Szolgálat a jelenleginél nagyobb mennyiségű közhasznú foglalkoztatott ellátásával már nem tud megbirkózni. A közhasznú álláshelyek betöltésénél kétoldalú megállapodásokat lehetne kötni a Fővárosi Szociális Központ különböző intézményeivel is. Végül a hivatal is élhetne a közösségi munkavégzés lehetőségével (pl. takarítási világnap, vásár, koncert szabadtéren).

A szociális ellátás egyébként összekapcsolható a rehabilitációval is, közmunkák, illetve lakossági részvétel formájában. (Nyugat-Európában folyik lakossági részvételre épülő rehabilitáció.)

Több szakterületet is érint az egészségileg hátrányos helyzetű emberek, elsősorban a mozgáskorlátozottak és a vakok, gyengénlátók problémája. A szociális, egészségügyi megközelítésen túl vannak városépítési vonatkozásai is, amit egy lakható város kialakítása során mindenképpen figyelembe kell vennünk. Ebben jobban lehetne építeni a közvetlenül érintettek érdekvédelmi szervezeteire is.

### **3.4. Egészségügy**

Az egészségügyi ellátás a Józsefvárosban ma a szociálpolitikához hasonlóan válságkezelő jellegű. Ez azt jelenti, hogy **a fellelhető forrásokat nagyrészt felemésztik a betegellátással kapcsolatos költségek**, hiszen a rendkívül kedvezőtlen megbetegedési és halálozási mutatók a fajlagos költségek sokszorozódását eredményezik. Ismeretes, hogy **az egészségi állapotért maga az egészségügyi ellátó rendszer csak kismértékben felelős**. A meghatározó szerep az életmódé és a környezeti hatásoké.

Így érthető, hogy a stratégiai kitörési pontok meghatározásánál az egészségügy érdekeivel egyező a terület- és környezetfejlesztés, valamint az oktatás középpontba állítása.

Egyre sürgetőbb az **egészségügyi irányítás decentralizálása**, mely az önkormányzat felelősségének jelentős növekedését jelenti a területi egészségpolitika kidolgozásában és kivitelezésében. Mindezek ismeretében szükséges, hogy az átfogó stratégiai fejlesztések kidolgozásában, de a mindennapi tevékenységben is jelentős szerepet kapjon az egészségpolitikai szempontok érvényesítése. Ez konkrétan azt jelenti, hogy **a kitörési pontként javasolt területeken (területfejlesztés, oktatás) jelentős súllyal érvényesüljenek az egészségpolitikai szempontok**. Részletezve, az alábbi kérdéskörök preferálása szükséges:

1. Az ifjúsági egészségvédelem, nevelés és az oktatás fejlesztésének kapcsolata.
2. A közegészségügyi szempontok érvényesítése a terület és környezetfejlesztés területén.
3. A munkahelyteremtés és a munkanélküliség kezelése.
4. A munkaképes korosztály egészségének megőrzése, a foglalkoztatás-egészségügy önkormányzati támogatása.

**1. A fiatalok körében egy egészségnevelő prevenciós komplex program kidolgozása** lenne fontos. A komplexitás egyrészt a fiatalok testi fejlődésének rendszeres figyelemmel kísérését jelenti, a szűrővizsgálatokkal korán felismerhető és kezelhető megbetegedések szisztematikus vizsgálatát. Másrészt azt, hogy az egészségnevelés szempontjait az oktatás valamennyi szintjén érvényesíteni kell. Már gyermekkorban ki kell alakítani az egészséges életmód és magatartásformák iránti igényt. Biztosítani kell a szabadidő-, sport feltételeit (ki lehetne használni például azt a lehetőséget, hogy a kerületben 39 sportegyesület működik), az egészséges táplálkozás, a helyes szexuális életre való nevelés, a dohányzás, az alkohol és a drogok elleni felvilágosító programok megvalósítását.

Ez különösen időszerű egy olyan kerületben, ahol magas a szegény és veszélyeztetett környezetben élő gyermekek száma. Náluk különösen fontos lenne a környezetből történő kiemelés úgy, hogy ez számukra is vonzóbb legyen az otthoni környezetnél. Az iskolai elfoglaltságnak magában kell foglalnia a tanítási időn túl is a fenti célokat szolgáló egészséges, esetleg hétvégi programokat. Mindez beilleszthető az oktatás fejlesztésének koncepciójába, sőt az így válik teljesértékűvé.

2. A terület és környezetfejlesztés részletes kidolgozásakor érvényesíteni kell a közegészségügyi szempontokat. Ennek részleteit a konkrét programok kidolgozásánál kellene figyelembe venni, de a jobb megértés szempontjából néhány kérdéskört a teljesség igénye nélkül kiemelünk:

Könnyen belátható, hogy mind a befektetők, mind a betelepülők számára az egészséges, tiszta környezet a vonzóbb. Az ipari és kereskedelmi tevékenység

engedélyezésekor **meg kell akadályozni a környezetszennyező és egészségkárosító tevékenységek telepítését**. Sok esetben, elsősorban fejlett országokból származó beruházók igyekeznek a számukra terhekké vált technológiákat szegényebb környezetbe telepíteni. Még igen kedvező ajánlatok esetén is meg kell akadályozni ezen folyamatokat. A fejlesztésre kijelölt területen preferálni kell az egészséges életmódot szolgáló beruházásokat, míg az ellentétes irányú törekvéseket vissza kell szorítani. A területfejlesztés során **támogassuk a zöldterületek, a kulturált parkok, pihenőhelyek kialakítását**, melyek növelik az esélyét, hogy kedvezőbb szociális összetételű rétegek költöznek ide. (Jelenleg Józsefváros a gondozott parkterület vonatkozásában a 19. helyen áll Budapesten: 3 m<sup>2</sup>/fő, míg a fővárosi átlag 12 m<sup>2</sup>/fő.)

3. A munkanélküliség nem csak munkaügyi és szociálpolitikai kérdés. Egyre több bizonyíték mutatja, hogy **a munkanélküliségnek direkt egészségkárosító hatása van**. Ezen kívül a szegénységből adódóan e csoportoknál nem érvényesülhetnek az egészséges életmódra irányuló törekvések. Egészségpolitikai célokat is szolgál, ha az önkormányzat aktívan részt vesz a munkahelyteremtésben. Egyrészt a munkahelyteremtő beruházások ösztönzése fontos, másrészt a direkt munkahelyteremtés, hogy megfordítsuk a negatív tendenciákat.

4. Az alapellátás jelen finanszírozási rendszerben nem képes a felnőtt lakosság szervezett szűrővizsgálatát lebonyolítani. A már említett megbetegedési és halálozási mutatók indokolják, hogy nagyobb erőket fordítsunk a munkaképes korosztály egészségének megőrzésére. **Támogatni és finanszírozni kellene** – elsősorban néhány kiemelt területen (szív és érrendszeri, daganatos megbetegedések) – **a szűrővizsgálatokat**. Ez nem csak a munkaképesség megőrzését, pozitív lakossági reagálást válthat ki, hanem hosszútávon a betegellátás terhelését is csökkenti. Végig kell gondolni annak lehetőségét, hogy az önkormányzat milyen segítséget tud nyújtani a foglalkoztatás-egészségügyi tevékenység támogatására. (Például az önkormányzat bizonyos kisüzemekben a kötelezően előírt üzemorvosi szolgálat terheit átvállalhatja, finanszírozással vagy egyéb módon, pl. szolgáltatással).

A vázolt programok egészségügyön belüli preferálása nem jelenti és nem jelentheti az alapellátás, illetve az ehhez kapcsolódó fejlesztések háttérbe szorítását. Nem mondhatunk le például olyan területek támogatásáról, mint az időskorúak ellátása vagy az anya- és csecsemővédelem.

A stratégiai célok megvalósításakor szemléletváltásra, illetve anyagi források bevonására van szükség. Az egészségügyi prioritások érvényesítése nélkül a kitűzött stratégiai célok nem valósíthatók meg, illetve nem hozhatnak kellő eredményt. A vázolt feladatok anyagi források bevonását igénylik, melyek részletes kidolgozása több terület együttműködésével érhető el. Az egészséggel kapcsolatos gazdasági számítások világszerte azt mutatják, hogy **a megelőzésre fordított pénz többszörösen megtérül**, a betegellátásban a diagnosztikus és terápiás költségek csökkenésével.

#### 4. Költségvetési összefüggések

Ebben a részben szeretnénk röviden felvázolni, hogyan is képzeljük el az említett prioritások érvényre juttatását a költségvetésen belül. Ezt két részre bontanánk: **a) meglévő források koncepciós elosztása; b) új források bevonása az önkormányzati gazdálkodáson belül.** Ehhez társulhat még egyéb külső források bevonása is.

- a) Talán ez a legkényesebb terület, mivel jelenlegi gazdálkodásunk is borotvaélen táncol, szinte semmilyen területről nem vonhatóak el források. Azt gondoljuk, hogy természetesen biztosítani kell minden terület számára az elfogadható működést, a minimális színvonal rovására sehonnan sem csoportosíthatók át források. Mégis hisszük, hogy még a jelenlegi erőforrások elosztásán belül is van egy szűk játéktér, van olyan pénzösszeg, melynek elosztása felett az önkormányzat egy koncepció mentén kellene, hogy rendelkezzen. Több év tapasztalata mutatja, hogy év közben **mindig jelentkezik egy változó nagyságú pénznövekmény**, aminek elosztása egy, az irodák és bizottságok közötti alkufolyamat eredményeként valósul meg. Ezt a keretet lehetne és kellene a koncepcióból adódó preferenciák alapján kitölteni.

Prioritásunk másik megjelenése kellene, hogy legyen **a lakásalap értékének megőrzése.** Az összeg kamatait nem szabadna működési feladatokra elkölteni. Ezt nem biztos, hogy a következő költségvetési évtől kezdve meg tudjuk valósítani, de rövidtávú célul kell kitűzni. Ez azért különösen fontos, mert a területfejlesztési célokra is **döntően a lakásalap kamatait, nem pedig tőkét kívánjuk felhasználni.** Így biztosítható ugyanis, hogy a lakásalap középtávú forrást jelentsen, ne folyjon el túl rövid idő alatt. Önmagukban pozitív elképzelések (pl. nyugdíjsház) megvalósítása a lakásalap szétforgácsolódásához vezethet. Ez vonatkozik az 1996-os *lakóház felújítási igényre* is, amennyiben a vagyont terheli. Bár az életveszély elhárítása elengedhetetlen, az ezeken túli felújítás, bármilyen fájdalmas is, sokszor megalapozatlan (felújítás csakis területfejlesztési koncepció alapján történhet, különben hatása elvész).

- b) **Igazi lehetőséget azonban nem a jelenlegi erőforrások átcsoportosításában, hanem a gazdálkodás racionalizálásában látunk.** Ezzel jelentős összeget nyerhet az önkormányzat. Az egyes részterületek tárgyalása során erről már tettünk említést, most csupán megismételjük a legfontosabb tételeket:

helyiségbérek emelése, lakbéremelés, elidegenítési bevételek és Vagyonkezelő Kft.-vel kapcsolatos költségek csökkentése.

Nem elég a különböző díjakat megemelni, ugyanilyen fontos azok következetes behajtása is. Meg kell próbálnunk javítani a lakbér-, és adófizetési morált, szigorítani az ellenőrzést és szankciók alkalmazását.

Korábban már szóltunk arról is, hogy koncepciónkból következően (a lakásalap kamatain túl) talán legfontosabbnak a megkezdődő fejlesztések révén keletkező új

forrásokat tekintjük: a néhány év után felértékelődő telekárakat, a kerület egyes részein megnövekvő bérleti díjakat, stb. Ez persze csak hosszú távon jelent majd bevételt. A racionalizálásra éppen a lehetőségek megteremtése érdekében van szükség.

**Programunk megvalósításához** azonban nem csak az önkormányzat saját forrásaira, hanem **külső forrásokra is támaszkodnunk kell:**

- magánszféra, vállalkozók (Józsefvárosban több híres, nagymúltú vállalat, ill. újonnan alakuló cég dolgozik, de a kerületen kívüli vállalatok is szóba jöhetnek természetesen);
- lakosság hozzájárulása;
- külföldi programok, hazai és külföldi alapítványok, pályázatok.

Az önkormányzat együttműködése a magánszektoralal nagyon nagy jelentőségű. Az önkormányzatnak partnerként kell fogadnia szinte az első lépésektől a megfelelő körülményekkel kiválasztott magáncéget például, mert csak így valósítható meg a kölcsönös előnyökön, s bizalmon is alapuló közös vállalkozás, projekt.

Az alternatív források bevonása elengedhetetlen a projektekbe, de látni kell, hogy megszerzésük az önkormányzattól is áldozatokat kíván: anyagi befektetéseket az önkormányzat elkötelezettségének bizonyítékául, valamint **magas színvonalú pályázatok elkészítését**. Megemlítenénk, hogy nyugaton a különböző jellegű alapokból megszerezhető pénzeszközök felhajtása (fund raising) mára külön szakmává fejlődött. **Rendkívül fontos lenne, hogy az önkormányzatnál profi szakember foglalkozzon ezzel a témával.** Bére sokszorosan megtérülne.

## ***5. Kiegészítő megjegyzések***

Az eddigiekben megpróbáltuk a legfontosabb kérdéseket egyfajta logikai rendbe illesztve tárgyalni. Ez az összegzés természetesen nem lehetett teljes. A kiegészítő megjegyzésekben – kissé rendszertelenül és a korábbiaknál felületesebben – néhány eddig nem tárgyalt fontos kérdésre térünk ki.

Természetesen a stratégia által igényelt részkonceptiók, akciótervek csak úgy dolgozhatók ki, a bennük foglalt elképzelések csak úgy valósíthatók meg, ha az önkormányzat döntéshozói támogatják a viták eredményeként kialakuló elképzeléseket. Mind a képviselőtestületnek, mind a hivatal (tág értelemben vett) vezetőinek el kell fogadniuk egy prioritási sorrendet és ennek megfelelően kell a jövőben szükséges döntéseket is meghozniuk.

Nem térünk ki arra, hogy a koncepció végrehajtása milyen átszervezési feladatokat vonna maga után a hivatalban, de azt mindenképpen szükségesnek látjuk megemlíteni, hogy mind a vagyongazdálkodással, mind az oktatás-neveléssel kapcsolatosan kifejtett



elgondolásaink megvalósítása nyilván a hivatal megfelelő részeiben is jelentős változásokat indukálna. Ezen a helyen csupán néhány javaslattal szeretnénk élni.

a) Célszerű volna ismertetni az irodákkal, az egyes ügyintézőkkel a rövidebb-hosszabb távú tervek, a költségvetés, az új rendeletek legalább azon részeit, amelyek valamilyen módon kapcsolódnak az iroda tevékenységéhez. Ezzel elérhető, hogy az iroda a saját, részterületekre korlátozódó munkáját környezetében, a források és kiadások összefüggésében, az egészhez viszonyított helyzetében, a lehetséges távlatokkal együtt lássa. Ez az új nézőpont mozgósíthatja az alkotókészséget.

b) **Célszerű lenne erősíteni a team-munkát a vertikálisan felépített hivatali szerkezetben.** Gyakran adódnak olyan feladatok, amelyekben a hivatal különböző szakterületein, irodáiban dolgozók szakértelmére, közös munkájára, intenzív együttműködésére volna szükség. Egy-egy ilyen feladatra létrehozott csoport, melyben a hivatal megfelelő illetékesei döntéshozói hatáskörrel rendelkeznek, külföldi tapasztalatok szerint különösen hatékony lehet. Természetesen ki kell dolgozni az ilyen team-munka működési módját, a hierarchiához való kapcsolódását.

c) Rendkívüli módon **hiányzik a hivatalból egy felkészült jogászokból álló csoport**, iroda. Ennek létrehozása sokak szerint az egyik legsürgetőbb feladat. Tevékenységükre szinte minden terület igényt tartana, a területfejlesztéstől kezdve az oktatásügyön keresztül a gyámügyi csoportig számos hivatali dolgozó. Jogászok nélkül lehetetlen lesz a területfejlesztés diktálta szerződések tempóját tartani, vagy éppen az iskolabezárás, jogutódlás kérdését színvonalasan és jogszerűen előkészíteni. A jó és gyakorlott szakemberek felvétele ezen a területen is sokszorosan megtérülne, de legalább megbízási szerződéssel kellene **egy profi csapatot magunkhoz kötni**, akik rendszeresen és kiszámíthatóan megtalálhatóak a hivatalban.

Addig is sokat segíthetne, ha a különböző területek jogi munkáit koordinálnánk, a szakértőket összehívnánk tapasztalatcsere céljából (pl. a Vagyonkezelő Kft., a Vagyongazdálkodási Iroda, a Lakás- és Helyiséggazdálkodási Iroda jogi képviselőinek összehívása).

Célszerű lenne egy közös jogi csoport felállítása a pesti belső kerületek részvételével, mely a közös problémákra kereshetne választ. (Az egyik legfontosabb ilyen közös probléma az üzemeltetésre továbbadott bérelt helyiségek ügye.)

d) A későbbiekben még kitérünk arra, hogy milyen fontos lenne a Józsefvárosról kialakult képet megváltoztatni, és hatékonyabbá tenni a kommunikációt a kerület lakosaival és a "külvilággal" egyaránt. Ez többrétű feladatot jelent, aminek végrehajtásához véleményünk szerint profi szakemberek segítsége lenne szükséges. A munka nagyságrendjére való tekintettel egy kommunikációs csoport létrehozását javasoljuk a hivatalon belül. Erre természetesen csak akkor lesz szükség, amikor nagyobb léptékben beindul a területfejlesztés. Ide tartozhatna a *pályázatokkal külön foglalkozó szakember* is.

e) A területfejlesztés hangsúlyossá válásából következik, hogy a hivatalban létre kell hozni a fejlesztések megvalósításáért felelős szervezeti egységet (pl. Városfejlesztési Iroda). Ahhoz, hogy ez hatékonyan működhessen, megfelelő jogosítványokkal kell rendelkeznie a különféle ma is meglévő és működőképes szervezeti egységeknek az adott témakörben történő koordinációjára (pl. telekeladás, lakásgazdálkodás). Ennek a szervezeti egységnek kiindulópontja lehet egy Főépítész Csoport (3 fő), de a későbbiekben is inkább kisebb átszervezésekkel, mint létszám bővítéssel lenne jó megoldani.

f) Esetenként érdemes lenne a hivatalt, irodákat, csoportokat valamilyen módon anyagilag is érdekeltté tenni az elérendő eredmény létrehozásában, a minőségileg jobb munka elvégzésében.

Befejezésül néhány megközelítésbeli kérdésre térnénk át.

Miután saját köreinken belül valamilyen konszenzusra jutottunk, nagyon fontos lenne a lakosság és a magánszféra bevonása elképzeléseink megvalósításába (magát a kerületfejlesztési programot is meg kell ismertetni velük). Ez egyáltalán nem csak pénzügyi bevonásukat jelentené, hanem részvételüket az előkészítésben és a döntési folyamatban is. Ez a területfejlesztés, -rehabilitáció esetében elengedhetetlenül fontos, s ehhez meg kell teremteni a kommunikációs és intézményi formákat (folyamatos konzultálás egy programban érdekelt szereplők képviselőivel, adott esetben területenként információs központ kialakítása, stb.). A közös képviselők szervezetének felkarolása is fontos lépés a *jobb kommunikáció* kialakítása érdekében.

Az egész eddig vázolt program megvalósításának egyik feltétele, hogy képesek legyünk "eladni" a Józsefvárost, megváltoztatni a róla kialakult képet, elhívetni saját lakosainkkal és külső szereplőkkel (potenciális új józsefvárosi lakók és vállalkozók, befektetők, főváros, külföldi szervezetek), hogy érdemes bízni ebben a kerületben. Meg kellene tennünk mindent annak érdekében, hogy a kerületet ne csak a nyomorral és a prostitúcióval azonosítsák (akár "külső" orgánumokról, akár saját lapunkról, a *Józsefvárosról* van szó), hanem **higgyenek abban, hogy a helyzet változni fog, a kerületnek vannak lehetőségei**. A részletek kidolgozása természetesen már a szakemberek dolga. Úgy gondoljuk, hogy ha az itt ismertetett gondolatok mentén megkezdődik egy program kialakítása, majd megvalósítása, akkor számos lehetőség kínálkozik arra, hogy egy dinamikusan fejlődő kerület képét sugalljuk: ismert lehet a kerület a rehabilitációról és új építkezésekről, hangsúlyozhatja erős oktatási ágazatát, hivatkozhat hagyományaira, épületeire, múzeumaira vagy éppen multikulturális jellegét emelheti ki pozitívan. (Egy ötlettel talán szolgálhatunk is: külföldön egy-egy vállalat adoptálhat valamilyen közterületet, teret, ami azt jelenti, hogy ingyen reklámot biztosít magának valahol, annak fejében, hogy azt a teret rendben is tartja.)

Mindehhez szorosan kapcsolódik egyik oldalról a már említett kommunikációs csoport létrehozása, másrészt a lakosság bevonása elképzeléseink megvalósításába. Csak ha a kerület lakosai is elkezdenek hinni a változásban, lesznek hajlandóak a munkában való együttműködésre is, nem is beszélve a vállalkozókról.

Tudomásunk szerint már született egy, a kerület arculatának megváltoztatására javaslatokat kidolgozó anyag, ami kiindulópontként szolgálhat. Véleményünk szerint azonban a kerület ténylegesen meglévő adottságaira alapozott kampány önmagában nem vezet eredményre, csak akkor, ha van mögötte egy koncepciózus továbbfejlesztést célzó program és tényleges előrelépés is.

Nemzetközi kapcsolatok kialakítása is fontos hosszú távon, melyre jó esélyeink vannak (több holland partner, amerikaiak, franciák.) Ez nagyon sok esetben előnyös lehet számunkra (tapasztalatcsere, közös projektek, bizalomerősítés itthon és külföldön).

## **6. Jövőkép – címszavakban**

Anyagunk eddigi részében különböző részterületekkel foglalkoztunk, s ezekből felépítve, ezeken keresztül próbáltunk sugallni egyfajta jövőképet a kerület számára. Néhány gondolat erejéig megpróbáljuk az eddig leírtakat egyfajta jövőképbe illeszteni. Talán ezzel segítséget nyújthatunk a kerület arculatát megváltoztatni kívánó kampányhoz is.

Józsefvárost elsősorban *lakóterületként* képzeljük el hosszú távon is, mely azonban továbbra sem lesz homogén terület, hiszen a belső-középső-külső-józsefvárosi részek más-más adottságokkal bírnak, más értékeket képviselnek. Ez nem zárja ki, hogy helyenként (Ganz, Asztalos S. u. környéke) megmaradjon néhány környezetbarát ipari terület is.

A kerület lakossága Józsefváros történeti hagyományait folytatva *vegyes összetételű marad* hosszabb időtávban is. Ez azt jelenti azonban, hogy remélhetőleg a mainál jóval **magasabb társadalmi státuszú csoportok** is újra nagyobb számban költöznek a kerületbe. (Elsősorban fiatalok, egyetemisták, kispénzű értelmiségiek, művészek, kis- és közép-vállalkozók, alkalmazottak.) Természetesen a mostani lakosság, ezen belül a különböző etnikai csoportok (roma, kínai) lakóhelyül is szolgál Józsefváros, ami így **a különböző kultúrák békés egymás mellett élését** kell, hogy jelentse.

### **A megcélzott csoportokat célirányos fejlesztésekkel lehet a kerületbe csalogatni:**

Az új építésű lakásoknak elsősorban az ő igényeiket kell szolgálni: kicsi (1-1,5 szobás) garzonok fiatalokat, egyetemistákat; 3 szobás lakások gyerekes családokat, otthon dolgozókat hozhatnak a kerületbe. Speciális, egyedi szolgáltatások nyújtása a különböző életkori csoportok számára szintén segíthet abban, hogy a megcélzott csoportok költözzenek a kerületbe.

Az infrastruktúra fejlesztése elengedhetetlen, ha színvonalas területeket kívánunk kiépíteni. **A lakóterületeken a szolgáltatások fejlesztésének nagy hangsúlyt kell kapnia:** oktatás, egészségügy, háztartás kiszolgálása, javító tevékenységek.

(Utcaszinten lévő helyiségeket is a különböző szolgáltatásoknak kell ennek megfelelően átadni.) Irodaházak építéséhez, irodanegyed kialakításához pedig talán a kerület megengedő hozzáállása a legmegfelelőbb.

Józsefvárost *5 nagy területi egységre* bontva, kicsit részletesebben is felvázoljuk ezek jövőképét, s mindjárt hozzá is tesszük, hogy milyen konkrét, *első lépéseket* kell megtennünk, hogy a megfogalmazott jövőkép meg is valósulhasson.

## **A. Belső-Józsefváros**

A kerület talán legegységesebb része építészeti szempontból, melynek értékeit meg kell őriznünk. Remélhetőleg a szép paloták, társasházi tulajdonú színvonalas bérházak önerőből és vállalkozói tőkéből lassan megújulnak. A helyreállított palotákat a legkülönbözőbb funkciók ellátására lehet felhasználni (pl. irodaház), ha a megszűnő lakásokat pótolják.

Belső-Józsefváros a jövőben is idősök, ill. módosabb fiatalok lakóhelye lesz majd, de más csoportokat is megcélozhatunk bizonyos fejlesztésekkel.

Fiatalokat, művészeket vonzhat például a Krúdy utca és környéke (ahol középiskola, egyetem is található). Itt elképzelhető egy olyan sétány, forgalomcsillapított utca kialakítása két tér között, mely irodalmi kávéházzal, galériákkal, élénk kiskereskedelemmel, vendéglátóhelyekkel, szép üzletekkel csalogatja ide a művészvilág egy részét.

Természetesen más értékes, jól fejleszthető részei is vannak ennek a területnek, például a Bródy Sándor utca, mely hosszú távon szintén átalakítható lehetne forgalomcsillapított, üzletekkel, vendéglőkkel tarkított utcává.

Belső-Józsefvárosban a parkolás megoldása az egyik legnagyobb feladat (vállalkozói tőke!). (Pl. a Pollack Mihály téren akár egy földalatti parkoló is építhető).

### *Első lépések:*

El kell döntenünk, hogy a régóta húzódó 2. sz. tömb rehabilitációját el akarjuk-e kezdeni (ill. a Krúdy sétány koncepciót megvalósítani), s ha igen, hogyan, milyen mértékig és milyen forrásból (magánszektor, lakosság bevonása). Ehhez segítséget nyújt a most készülő megvalósíthatósági tanulmány.

A döntésig természetesen nem szabad az ott lévő házakat elidegeníteni. Gondolkoznunk kell, miként oldható meg a parkolás, s fel kell készülni arra, hogy amennyiben fejlesztést kezdünk itt, a jelenlegi nem lakás célú helyiségek bérlőit esetleg ki kell helyeznünk (ezt időben elkezdni!).

## B. A Közép-Józsefváros északi része

Ez a terület Közép-Józsefváros legkevésbé problémás része, a házak viszonylag jó állapotúak, s a lakosság összetétele is kedvezőbb, mint más területeken. Ez a rész is lakóterület marad a jövőben, ahol a magántulajdonosoknak kulcsfontosságú szerep jut a házak felújításában. A Rákóczi út és a Népszínház utca közelsége kedvezően befolyásolhatja a köztük lévő utcák képét is. Ezen a területen elsősorban indirekt módszerekkel kell a fejlesztést elősegíteni: elérni a tulajdonosnál a Köztársaság tér, a Népszínház utcai villamos vonal felújítását, a Hauer cukrászda és a Park szálló működésbe vonását. A Teleki tér rendezése elkerülhetetlen hosszabb távon, melyhez partnereket kellene találnunk.

### *Első lépések:*

A fent említett területek, épületek tulajdonosaival felvenni a kapcsolatot, s elérni a fővárosnál, hogy mielőbb kezdje el a Köztársaság tér felújítását.

## C. Az egyik kiemelt fejlesztési terület: Közép-Józsefváros középső része

Közép-Józsefváros középső része, Józsefváros szíve az egyik legnagyobb történeti múlttal büszkélkedhető terület kerületünkben. Józsefváros képeinek kialakulásában mindig is markáns szerepe volt. **Ma ez a terület jelenti a legnagyobb problémákat, de hosszú távon talán a legnagyobb lehetőségeket is.** Sok épülete értékes építészeti szempontból, több utca pedig szinte egységes képet sugározva őrzi a XIX. század hangulatát. Az utcai frontokon vannak üzlethelyiségek, ill. újra kialakíthatóak. Természetesen még erről a területről sem lehet általánosan beszélni, s túl nagy ahhoz, hogy egységesen lehetne fejleszteni. Mégis, az itteni részeken képzelhető el leginkább egy olyan tipikusan városi élet, ami bár hosszabb távon is a legkülönbözőbb társadalmi státuszú rétegeknek, etnikai csoportoknak ad otthont, mégis élhető, s adottságaiból kovácsolhat előnyt. Itt lehetőség lenne a kiskereskedelem, vendéglátás fejlesztésére, olcsó vagy éppen etnikai üzletek nyitására. Az ilyen ún. *cheap-place*, olcsó negyed, több nyugati nagyvárosban olyan élénk, színes, változatos, diákok, esetleg művészek által kedvelt lakóhelyet jelent, ami itt is kialakítható lenne. Néhány utcakép megőrzésével, a házak és a környezet rendbehozatala után pedig turistákat lehetne ide csalogatni, hiszen Budapesten alig vannak az ittenihez hasonló utcák (pl. Koszorú u.).

Az itteni fejlesztések kezdőpontjának több terület is jól megfelel, a forgalmas utakhoz való közelség (József körút, Népszínház u., Baross u. – főutca), a földrajzi helyzet és üres telkek együttese (Mátyás tér), vagy éppen az épületállomány (Koszorú u., Magdolna u.), mind kiindulópontot jelenthet. A közöttük való választáshoz egy több szempontot végiggondoló feltáró tanulmány nyújthatna segítséget.

Azt azonban biztosan elmondhatjuk, hogy ennek a területnek (de legalábbis bizonyos részeinek!) a fejlődését a prostitúció megakadályozhatja, melyet a stratégia korábban elemzett indokainak alapján mindenképpen ki kell szorítani a területről.

#### *Első lépések:*

Tisztázni a jelenlegi fejlesztési elképzelések komolyságát, ill. partnerek keresése az első lépések, feltárás megkezdéséhez (hollandok, németek).

A prostitúció kérdésének belátható időn belüli rendezése.

### **D. A másik kiemelt fejlesztési terület: Közép-Józsefváros déli része**

Másik – időben első számú – kiemelt fejlesztési területünk, Közép-Józsefváros déli része szintén nagy kiterjedésű, változatos térség, helyenként nagyon sok társadalmi-gazdasági problémával. Ennek a területnek a jövője elsősorban lakóterületként képzelhető el, ahonnan ki kell mozdítani a termelőipari tevékenységeket. Ez a déli rész új beépítésekkel, bontások után felépült új épületekkel az egyik legdinamikusabban fejlődő területünk lehet. Szolgáltatások színvonalának javítása, zöldterületek kialakítása mind elősegíthetik, hogy ide magasabb státuszú családok költözhessenek. Itt is meg kell találni azonban azt a célterületet, ahol a fejlesztések elindíthatóak, s erre több terület is alkalmas.

Fejleszthetőek a Baross utcához közeli (Baross u. – főutca), jó adottságokkal bíró telkek (Futó u.), ahol viszonylag könnyen, nagyobb tömbben színvonalas épületek húzhatók fel.

Elkezdhető a fejlesztés a Szigony utcai lakótelephez közel, a Tömő és Szigony u. környékén lévő tömbökben, ahol szintén több telek, bontásra ítélt épület található, melyek jó kiindulópontját jelenthetik a munkának. A közlekedés (metró), illetve a SOTE, Klinikák közelsége jól körülhatárolható csoportokra (orvosok, egyetemi hallgatók) építhető fejlesztést indukálhat (kollégium, magánklinika, kulturált szórakozóhelyek). A parkok (Fűvészkert, Orczy-kert) közelsége szintén kihasználható.

Nem szabad figyelmen kívül hagynunk a Corvin mozi-beruházást, melyre a főváros nagy összeget költ. Ehhez kapcsolódóan esetleg olyan fejlesztések képzelhetőek el, ami a mozi-kultúrára épül (video, tárlat, kávéházak, parkoló – a kis vetítőtermekkel kialakítandó Corvin mozi várhatóan értelmiségi közönséget vonz majd), s a Belvároshoz közeli kis kulturális központ alakítható ki.

A nagyobb léptékű területfejlesztésen kívül kisebb projectek is megvalósíthatóak, amire legjobb példa talán az Orczy-kert kulturális parkká való alakítása lehet. Ha figyelembe vesszük a kert adottságait, a már befektetett munka nagyságát, illetve a várható fejleményeket (Természettudományi Múzeum, színház), akkor némi

segítséggel elérhetjük, hogy az Orczy-kert pihenő-park jellege mellé élő kulturális arculatot is kapjon.

Természetesen ezen a területen sem hanyagolható el az egyéb városfejlesztési eszközök megfelelő alkalmazásának hatása. Lehet például, hogy csak két utca forgalmi irányát kell megváltoztatni (Práter u. - Nap u.), s máris elősegíthetnénk, hogy a Práter u. fejlődésnek indulhasson.

*Első lépések:*

A közeljövőben elkészülő feltáró tanulmány alapján eldönteni, hol szeretnénk a területfejlesztést elkezdni, s az ehhez várhatóan szervezeti keretet nyújtó *fejlesztési társaságot a lehető leghamarabb felállítani*, hogy a számunkra egyik legfontosabb munka végre elindulhasson.

A célterület kiválasztásáig nem szabad elidegenítenünk lakásokat, s *el kell kezdenünk a cserelakásként felajánlható lakások felhalmozását* is, különben az ehhez a fejlesztéshez fűzött reményeink meghiúsulhatnak.

## **E. Külső-Józsefváros**

Külső-Józsefvárossal kapcsolatban nem tudunk egységes jövőképet felvázolni, hiszen a lakóterületek mellett itt ipari területek is vannak, ráadásul nem a mi tulajdonunkban. Mint már említettük, környezetbarát ipari tevékenység korlátozott mértékben továbbra is elképzelhető a jövőben. Külső-Józsefváros többi része azonban lakóterület, több kis teleppel tarkítva, melyek közül néhány különösen kellemes életfeltételeket nyújt (Tisztviselőtelep), vagy színvonalas fejlesztéshez kínál lehetőséget (Százados út).

A szanálás alatt lévő Százados úti telep helyén sorházakat lehetne építeni, melyek remekül beillenének a környezetbe. A kialakítható sportpályák, a kertvárosias életforma családokat, vállalkozókat, alkalmazottakat, értelmiségieket vonzhat a területre, melyet feltétlenül vállalkozói tőkéből érdemes kiépíteni.

Érdemes lenne a lakosságot is bevonni a tervezésbe, hogy olyan környezet legyen kialakítható, mely leginkább megfelel igényeiknek. A területhez kötődve nagyobb esély van arra is, hogy az ott lakók rendben tartsák környezetüket, problémáikra maguk is választ keressenek. Az önszerveződésnek, öngazgatásnak, alulról jövő kezdeményezések pártolásának már van hagyománya Külső-Józsefvárosban (Tisztviselőtelepi Önkormányzat), amit tovább lehet fejleszteni.

Szembe kell néznünk azzal a ténnyel, hogy Külső-Józsefváros ipari területei, illetve jól lehatárolt részei jelenthetik a legkevésbé problémás területet egy piroslámpás negyed kialakításához. Ha ki akarjuk szorítani a prostitúciót a legsűrűbben lakott területekről, akkor ezt úgy tehetjük meg, hogy helyette más területet ajánlunk fel. Itt

ellenőrzött módon folyhat a prostitúció, a befektetett pénztől függően akár kulturáltan, hangulatosan kialakított házakban, környezetben.

Nem szabad figyelmen kívül hagynunk a Hungária körúttal kapcsolatos fejlesztéseket sem a jövőben, melyet meg kell próbálnunk időben kihasználni, rácsatlakozni. A Kőbányai út melletti vasúti híd alatti átjáró kiszélesítése után a Hungária krt.-Könyves Kálmán krt. lesz a pesti oldal egyik legfontosabb főútvonala, alapvető városszerkezeti változásokat eredményezve.

*Első lépések:*

A Százados úti telep kiépítésére tervek készítése, ugyanakkor a lakásgazdálkodási prioritások átgondolása. Lakossági csoportok, önszerveződés támogatásának elindítása.