

Helyiséggazdálkodás, mint komplex városfejlesztési eszköz

Dr. Teveli-Horváth Dorottya

dorottya.teveli@urbavis.hu



urbavis



urbavis

társadalomkutatás
közösségi tervezés
stratégiai tanácsadás



Társadalomkutatás

Komplex, kvalitatív és kvantitatív elemzések tervezése és megvalósítása.



Közösségi tervezés

Helyi kihívások kezelése a részvételi technikák és a design thinking ötvöztetésével.



Stratégiaalkotás

Települési és ágazati stratégiák, akciótervek készítése és társadalmazása.



Előzmények

- Belügyminisztérium ÖKI részvételiségi kutatás
- Hegyvidéki Önkormányzat – Böszörményi út főutcamenedzsment
- önkormányzati vagyongazdálkodás mint városfejlesztési eszköztár
- ki irányítja a várost? ki irányítja a vagyongazdálkodást?
 - városirányítási elméletek
 - önkormányzati működési logikák



urbavis

társadalomkutatás
közösségi tervezés
stratégiai tanácsadás

Előzmények

- nyitókonferencia
- 5 alkalmas vagyongazdálkodási fórumsorozat
- XXX. Országos Urbanisztikai Konferencia (2024) saját szekció
- innovatív vagyongazdálkodási akcióterv szolgáltatáscsomag kidolgozása
- zárókonferencia

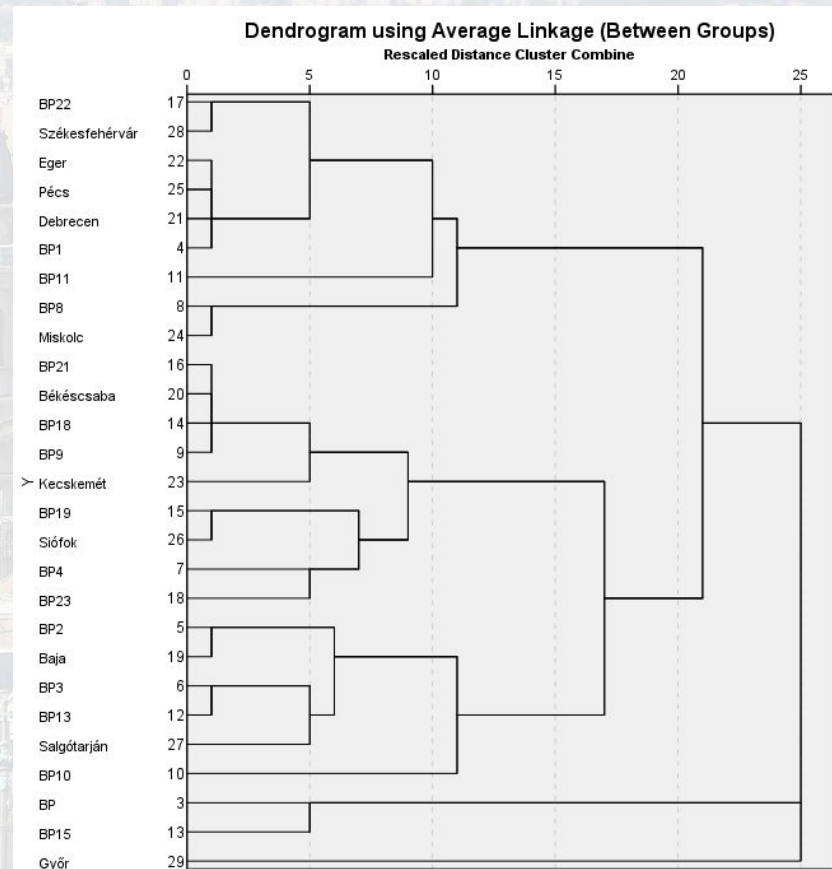


Problématérkép



Problématérkép - elméletben

- versengő működési logikák
 - politikai
 - igazgatási
 - stratégiai
 - pénzügyi
- önkormányzatok típusai
 - vízionárius stratégiák
 - igazgatva gazdálkodók
 - igazgatva üzemeltetők



Problématérkép - gyakorlatban

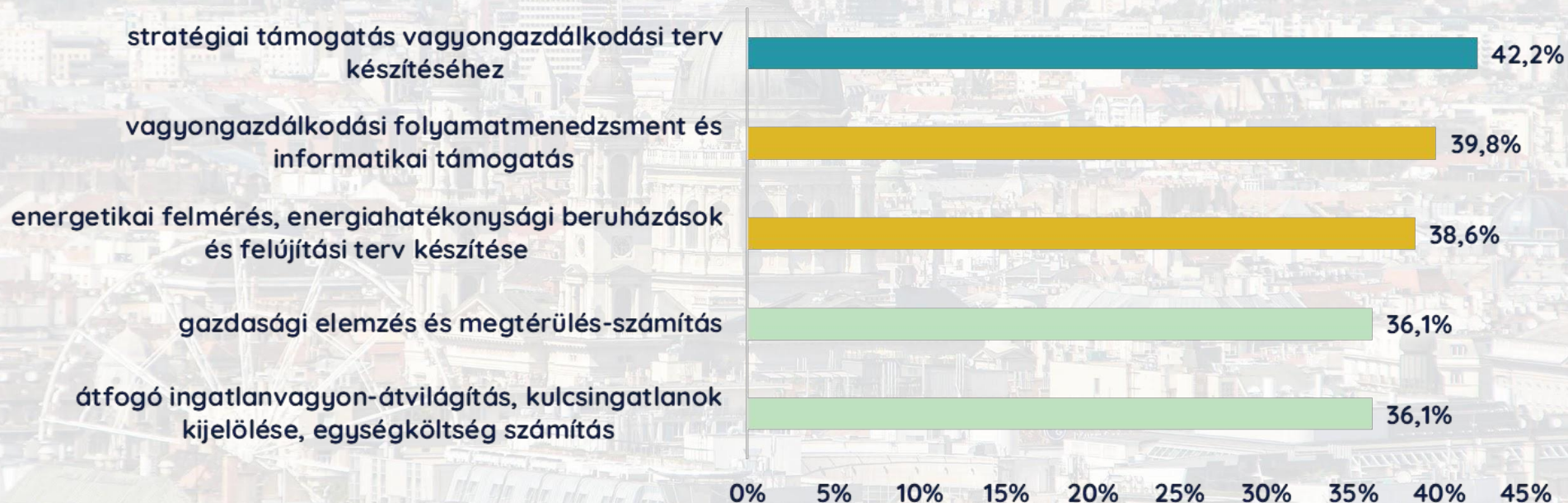
- kedvezőtlen összetételű önkormányzati vagyonállomány
- önkormányzati alulfinanszírozottság
- bizonytalan szabályozói környezet
- bonyolult és rugalmatlan adminisztráció, (köz)beszerzési rendszer
- piaci logika távol áll a közsféra logikájától
- elégtelen szakirodák közötti horizontális kooperáció
- munkavállalói teljesítményösztönzők hiánya
- stratégiai tervezés hiánya a vagyongazdálkodásban



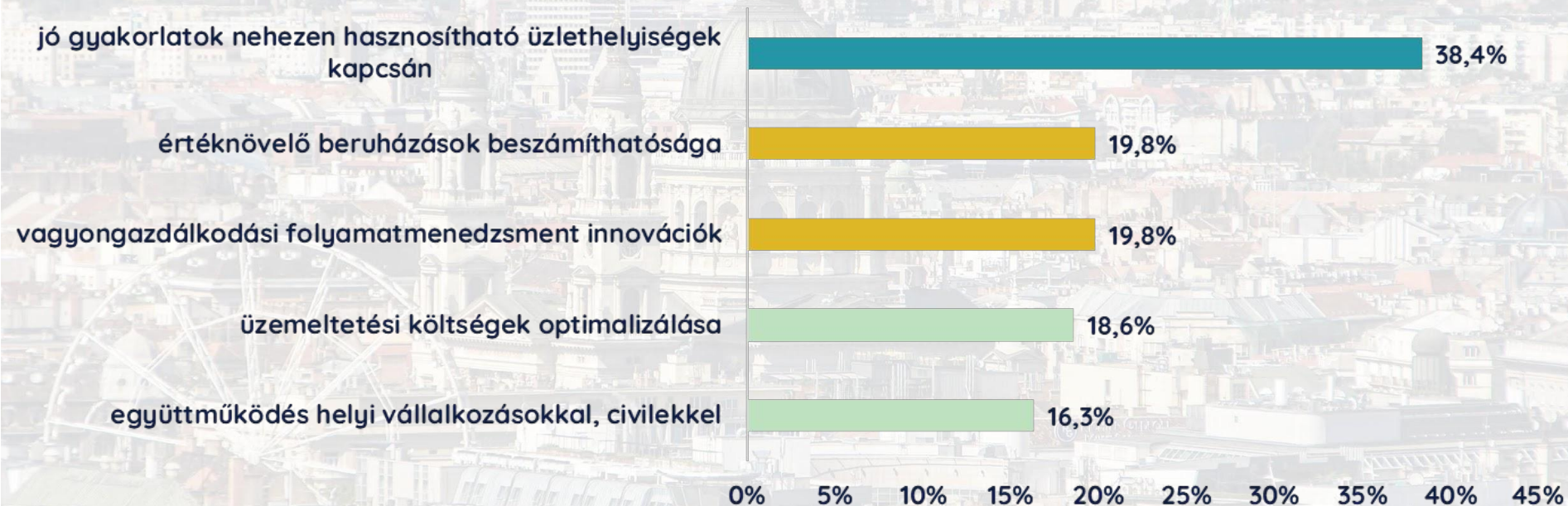
urbavis

társadalomkutatás
közösségi tervezés
stratégiai tanácsadás

„Milyen szakértői támogatásra lenne leginkább szüksége az önkormányzatnak / önkormányzati cégnek?” (n=99)



„Milyen témákról szeretne leginkább hallani a rendezvényen?” (n=99)



Nehezen hasznosítható üzlethelyiségek

- típusok: tetőtér, pince, garázs, tároló, szuterén
- megoldások
 - eladás
 - egyedi
 - csoportos
 - kiadás felújítás nélkül
 - rövidtávú
 - hosszútávú
 - kiadás felújítással



Hogyan lesz
mindebből jó
vagyongazdálkodási
terv?



Mire alapozunk?

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

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



urbavis

társadalomkutatás
közösségi tervezés
stratégiai tanácsadás

Hogyan kezdünk neki?

- javasolt egy átfogó konzultáció és egy egy napos design sprint
- vízió és célok kijelölése
- érdekeltek részletes meghatározása
- ingatlanállomány átvilágítása
- elemzési fókuszok kijelölése
- elemzési módszertanok kijelölése



Elemzési fókuszok kijelölése



specifikus: Egy-egy önkormányzati kulcsingatlanra vonatkozó, részletes elemzés és hasznosítási javaslattétel



tematikus: Az önkormányzati ingatlanvagyon egy nehezen hasznosítható vagy stratégiai fontosságú típusára (pl. üzlethelyiségek, lakások, pincehelyiségek stb.) vonatkozó koncepció-, és akcióterv kidolgozása



átfogó: Teljes önkormányzati ingatlanállományhasznosítására vonatkozó koncepció-, és akcióterv kidolgozása

Elemzési módszertanok kijelölése



szakértői interjúk az
önkormányzati szakirodákkel,
cégekkel, döntéshozókkal



helyzet- és igényfeltáró kérdőívek
az önkormányzati bérlőkkel és a
lakossági csoportokkal



fókuszcsoportok és közösségi
tervezés



urbavis

társadalomkutatás
közösségi tervezés
stratégiai tanácsadás

A vagyongazdálkodási terv céljai

- városi alközpont-fejlesztés
- bevételnövelés
 - rövidtáv
 - hosszútáv
- szociális célok
- helyi gazdaságfejlesztés
- műemlékvédelem
- lakossági / politikai támogatás



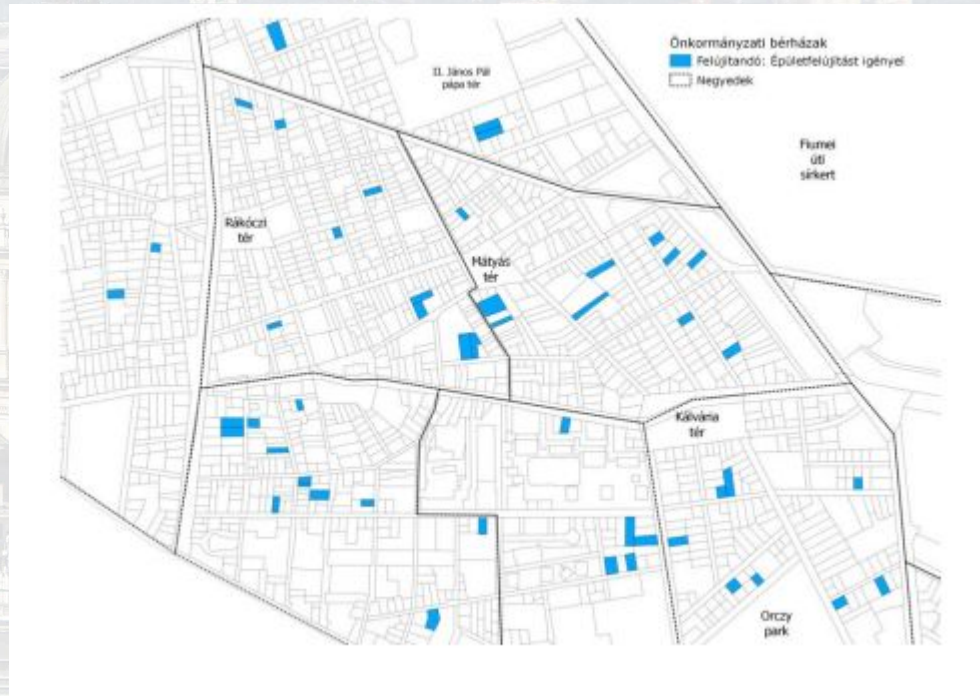
- előkészítés (1,5 hónap)
- elemzés és értékelés (3 hónap)
- stratégiai terv és akcióterv (1,5 hónap)



Produktum: innovatív vagyongazdálkodási akciótér

Konkrét beavatkozási akciók

- jogi eszköztár
 - vagyonrendelet
 - helyiségbérleti határozat
 - értébecslési gyakorlat
 -
- nem jogi eszköztár
 - folyamatmenedzsment
 - vállalkozói mentorációs program
 - helyiségmarketing kampány (pop-up megoldások)





urbavis

társadalomkutatás
közösségi tervezés
stratégiai tanácsadás

Dr. Teveli-Horváth Dorottya

+36 30 597 6960 –
urbavis@urbavis.hu

Szőllőssy Anita

+36 30 193 1044 –
urbavis@urbavis.hu

www.urbavis.hu

www.facebook.com/urbavis





urbavis

