

Varga-Ötvös Béla és Vesmás Bence:

BID-modell: Business Improvement District

A köztér a közélet és a magánélet egyik hagyományos színtere, és akkor tölti be hivatását, ha adott a közélet és a magánélet harmonikus együttélése.

A köztér, a köztulajdonú ingatlan állapota meghatározza a *magántér*, a *magáningatlan* használhatóságát. A köztér infrastruktúrája, funkcionális gazdagsága, minősége, látványa megjelenik az ingatlanok piaci értékében. A közterület tehát ingatlanérték-meghatározó tényező. Ez köztudott, mégis, a köztereket nem érezzük magunkénak, azt tartjuk: a kezelésük a hivatal dolga. Ellenben az ingatlanunkat különös gonddal kezeljük. Pedig a két tér élete szervesen összefügg.

A köztér-magántér viszonyban a főbb szereplők: az önkormányzatok, közigazgatási intézmények (állam, regionális szervezetek), a lakosság, az ingatlantulajdonosok és -használók, a civil szervezetek, az üzleti élet, az ingatlanfejlesztők, a befektetők.

Feladat: hogyan lehet kiegyensúlyozott viszonyt létrehozni a főbb szereplők között a közterületek hatékony kezelése érdekében. Hangsúlyozni kell, hogy a közszféra részvétele a finanszírozásban és a kezelésben meghatározó.

Cél: a köz- és magánforrások harmonizálása, az érdekeltek bevonása a köztérkezelésbe véleményükkel, pénzüikkel, felelősségvállalásukkal, gondviselésükkel. Alapvető a pályázati források (pl. EU-források) kihasználása, ami indító lökést ad a fizikai keretek megteremtéséhez, ám ez nem teszi élettél telivé a köztereket.

A tanulmányban az alábbi módszerek alkalmazását vizsgáljuk: visszaforgatás elve, PPP, BID.

1. Visszaforгатás elve

A közterületek környezetének adózói (ingatlantulajdonosok, lakók, vállalkozók) által befizetett adó egy részét visszaforгатják a közterek fenntartási, fejlesztési költségeibe. A meglévő adók más jellegű – szubszidiáris – felhasználásáról van szó, nem új vagy több adóról. Ezáltal az adófizető a pénzén keresztül közvetlenül tapasztalja, mi történik a „saját” közterületén. Ha a finanszírozás így rövidre zárt, akkor az adófizető érzékenyebb a közterület kezelését illetően.

2. PPP (public private partnership) = a közszféra és a magánszféra együttműködése

A közterek esetében: a közpénzből végzett beruházásokat (infrastruktúra-fejlesztés, zöldfelület-alakítás stb.), az üzemeltetést, a programokat, rendezvényeket stb. magánberuházások bevonásával oldják meg.

A PPP-módszert ott alkalmazzák, ahol nagy a beruházások finanszírozási igénye, vagy nagymértékű a finanszírozási hiány, és igény van hatékony (köz)szolgáltatás nyújtására.

A PPP keretében négy modellt működtetnek:

- Tervezés és építés
- Tervezés, építés és üzemeltetés
- Tervezés, építés, üzemeltetés és finanszírozás
- Koncesszió.

3. BID = Business Improvement District (Vállalkozás Fejlesztési Körzet)

A BID-modell amerikai példa, ahol immár harminc éve működik. A Vállalkozás Fejlesztési Körzet (VFK) partnerségi megállapodás: a helyi önkormányzat és a vállalkozások szövetkeznek az üzleti és lakókörnyezet minőségének javítására, amelynek végső haszonélvezője az adott körzetben élő közösség.

A vállalkozások a helyi adón felül további befizetési kötelezettségeket vállalnak, és a VFK-t e többletből létrehozott közös pénz által finanszírozzák. Ugyanakkor beleszólást nyernek az így

létrejövvő pénzalapok felhasználásába. Az adózók maguk döntenek el, milyen többletterheket vállalnak, és mire használják fel a befizetett összeget.

VFK létrejöhet városközpontban, egy-két utcában vagy nagyobb területen csakúgy, mint ipari övezetekben, ipari parkokban, illetve bárhol, ahol erre igény merül fel a vállalkozások részéről. A VFK-k rendkívül változatos méretű és tartalmú projekteket fedhetnek le.

A VFK-k előnyei

Vállalkozások	Önkormányzatok
A vállalkozások <i>döntést hoznak</i> arról, hogy milyen célok érdekében, milyen projektek finanszírozására és milyen összeg erejéig kívánnak hozzájárulni a VFK-t finanszírozó adótöbblet befizetéséhez.	A helyi önkormányzatnak lehetősége nyílik a helyi adón felül <i>többletforrások szerzésére</i> , amelyeket az egyeztetett projektek keretében, a helyi közösséget szolgáló befektetések finanszírozására használ.
A VFK-t finanszírozó adótöbblet <i>külön számlára</i> kerül, és kizárólag az egyeztetett projektek finanszírozására használható fel.	A VFK <i>kölcsönösségen</i> alapul. Az önkormányzat akkor válik felelőssé a VFK-projekt megvalósításáért, ha megkapja a vállalkozók támogatását.
A VFK-egyezményt legalább <i>ötévenként</i> meg kell újítani.	Önkormányzatnak <i>vétőjoga</i> van, ha a VFK működése egyes adózók esetében igazságtalan.
<i>Változatos finanszírozási módok</i> (adományok, önkéntes hozzájárulás, szponzorizáció stb.) <i>rugalmasság, sokszínűség</i> .	Önkormányzat <i>felelős</i> a VFK-pénzek begyűjtésében, köteles segíteni a VFK-t a helyi gazdaságfejlesztésben kitűzött céljai eléréséhez.

Tulajdonosi érdek

Adóbefizetésének értelmét közvetlenül érzékeli a tulajdonos, ami alapja annak, hogy beleszóljon a térképzésbe. Minél többet áldoznak rá, annál szebb lesz a tér. Minél szebb a köztér, annál értékesebb a magántér (ingatlan). Minél többen vannak bevonva, annál kisebb a fajlagos költség.

Helyi lakó érdekeltsége

A lakók bevonása elsősorban az állandó lakhatás körülményeit hivatott egyeztetett módon megoldani (közbiztonság javítása, graffitik, hajléktalanok kezelése, felújítások bonyolítása stb.).

Ha ezek az együttműködési formák létrejönnek, akkor kialakulhat az, hogy a lakó, a tulajdonos magáénak érezze a köztereit. Azt gondolom, hogy ez egy feltétele a genius loci megidézésének.

Megjegyezzük: az alkalmazott módszerek időigényesek, előzetes felméréseket, hatékony kommunikációt feltételeznek.

Bemutató példa: Budapesti Főtér–Főutca-projekt

Budapestnek több mint száz éve nincs igazi főtere. A régi beépült, a volt Városház tér és Városháza helyére épült az ELTE tömbje. Azóta csak főtér-torzók vannak: Vörösmarty tér, Deák tér – Erzsébet tér – Madách tér környéke, Szabadság tér, Kossuth Lajos tér, Blaha Lujza tér.

Egy felvetéssel élnék: Ferenciek tere fókusszal hatalmas gyalogos köztér alakítható ki a Kossuth Lajos utca – Ferenciek tere – Szabadsajtó utca területén, az Astoriától az Erzsébet hídig.

Milyen most a Kossuth Lajos utca? Rendkívül forgalmas, zajos, bűdös, a kelet-nyugati átmenő forgalom levezetésére szolgál. A gépkocsifolyam áthömpölyög a Kossuth Lajos utcán, megállni nem lehet, a le- vagy felkanyarodás minimális. Az üzleteknek rossz a megközelíthetőségük, forgalmuk, árukínálatuk alacsony színvonalú,

hajléktalanok lepik el az utcát. Az utca mind üzleti, mind lakóérték szempontjából mélyen alatta van potenciális értékének.

Milyen lehetne a Kossuth Lajos utca?

Ha a gépkocsikat a felszín alá terelnék – kéregalagútba – az Astoriától az Erzsébet hídig, akkor a felszínen kialakítható egy kb. 500 m hosszú, a prágai Vencel térhez hasonló gyalogos téregyüttes sajátos utcabútorokkal, karakterrel, szökőkúttal, fákkal, virágokkal, a jelenleginél gazdagabb funkciókkal, ahol az árufeltöltés és -szállítás alulról történne. A terület üzleti és lakóértéke, így ingatlanpiaci értéke ugrásszerűen megnövekedne.

Ez egy igazi FŐTÉR–FŐUTCA lenne a javából, nem messze attól a helytől, ahol az történelmileg is volt palotákkal, szállodákkal, színházakkal, mozival, templomokkal, egyetemmel, városházával, megyeházával, főpostával, irodaházakkal, üzletekkel, áruházakkal stb. E tengely összekapcsolná a belvárosi sétálóövezeteket, a Dunapartot, a tradíció és a modernség együttélése valósulna meg.

Bevezetés: *időigényes*. Hosszadalmas kommunikációnak, nyilvános információadásnak kell megelőznie a szervezést. Ennek a folyamatnak az eredményeként azonban létrejöhet a megállapodás, egy szerződés, amely biztonságot nyújt az önkormányzatnak, a fejlesztőknek, a lakosságnak, vállalkozóknak, hiszen a lakossági ellenállásnak, vagy váratlan esemény bekövetkeztének az esélye minimalizálódik. Az „elvesztegetett” idő és pénz kamatostul megtérül.

Fokozatosan el kell érni az autósok leszoktatását e környékről, például úgy, hogy szombat délutántól vasárnap estig egyre gyakrabban lezárnák a területet (mint a Városligetet, a Lánchidat, a rakpartot), ahol események, rendezvények lennének teraszokkal, bolhapiaccal, felvonulásokkal (pl. ballagás, utcabál) stb.

A rendezvények bevételeiből (bérleti díj, térfoglalási díj, reklám stb.), valamint a visszaforgatásos, a PPP- és a BID-módszerek révén, illetve közpénzből, pályázati forrásokból, hitelből elindítanak a pénzfelhalmozási és az érdekeltek közötti együttműködési folyamatot, amelynek a végcélja a közúti forgalom Kossuth Lajos utca alá terelése az Astoriától az Erzsébet hídig. Az Erzsébet híd kapacitása adottság,

kikerülni aligha lehet. A forgalomcsökkentés 2×1 + busz- vagy villamossávra szűkülne a kéreg alatt.

Az unikum jellegű tér- és funkciófejlesztés révén értéknövekedés indul be mind a használatban, mind a piaci értékben. A keletkező bevételek nagyságrenddel nagyobbra tehetők, mint amit a terület most produkál. Az üzlettulajdonosok, önkormányzatok, lakók, bankok, ingatlanfejlesztők, egyéb érdekeltek, kockázatvállalók bevonásának ez a hozamnövekedés az alapja, ugyanakkor egy világszínvonalú köztér formálódna ki, amely teret adhatna a város szellemiségének.

Módszerek alkalmazása a budapesti példában

Visszaforгатás elve: érintett területek (utcák, terek) polgárai, szervezetei által befizetett adók meghatározott részének visszaforgatása a terület funkcióváltására, infrastrukturális beruházásaira, a külső megjelenés (látvány) átalakítására. A visszaforgatás kiterjeszthető mind kerületi, mind fővárosi szintre, hiszen főtérről–főutcáról van szó. A terület lehatárolható, az adófizetői kör azonosítható.

PPP: Főváros, Kerület, Megye, Állam, Regionális intézmények részvételével, hazai és EU-források biztosításával a beruházás megvalósítására bevonnák a magánszférát.

Magánerők bevonása: tervezés, építés, üzemeltetés (fenntartás, közbiztonság, zöld környezet, tájékoztatás stb.), finanszírozás, továbbá szolgáltatások, rendezvények szervezése stb.

BID: közintézményi szerep; építéshatósági és egyéb közigazgatási egyeztetések, ütemterv elkészítése, POP, PRP megszervezése, kommunikáció, nyilvánosság szervezése, a többletadó kezelése külön számlán (pénzalapban), a POP, PRP felügyelete.

Üzlet- és ingatlantulajdonosok, ill. az önkormányzat együttműködése egyes utcákban, területrészekben.

Együttműködési területek: közbiztonság, szállítások, szolgáltatások, marketing egységes intézése, közös formanyelv,

arculat, információbázis és munkamegosztás (pl. karakteres utcák, övezetek) kidolgozása, minőségbiztosítás érvényesítése, „kontárok” kizárása stb.

Lakosság és önkormányzat együttműködése a mellékutcákban (Simmelweis, Városház, Petőfi S., Magyar, Szép, Veres Pálné, Kígyó, Reáltanoda stb.).

Együttműködési területek: „házirend” kialakítása, parkolás, házhozszállítás megszervezése, felújítások, korszerűsítések egyeztetése, tervezők, üzemeltetők, mesteremberek kiválasztása, térfigyelő rendszer, ingatlankezelés stb.