

<b>BUDAPEST XXI. KERÜLET</b>		<b>CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA</b>
<b>ALPOLGÁRMESTER</b>		

## Javaslat

**a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Lakóépület felújítási programja (2005)  
módosítására**

Készítette: **Ghazal Mónika**  
igazgatóhelyettes  
CSEVAK Kft „Átalakulás alatt“

Előterjesztő: **Orosz Ferenc**  
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve 1. sz. melléklet szerint:  
**Dr. Polinszky Tibor** főépítész  
**Kernné Dr. Kulcsár Dóra** jogi ügyintéző

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
**Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság**  
**Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottság**

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
2007. évi **222.** sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2007. 10. 24.

Az előterjesztés leadva: 2007. 10. hó 12. nap

Testületi ülés időpontja:  
**2007. október 24.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kerületünkben a FŐKÉTÜSZ fokozatos kéményellenőrzése során 2007. szeptember 25-ig 682 db (305 db gyűjtő- és 130 db egyedi kémény) kéményt nyilvánított életveszélyessé.

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottsága a kéményfelújításra kötelezett társasházak és lakásszövetkezeti lakóközösségek részére pályázati felhívást tett közzé, mely pályázatban pénzügyi támogatást nyerhetnek el a pályázók kémény-felújításokra.

A társasházak és lakásszövetkezetek részére az állam is tervez 2007. novemberében pályázati lehetőség keretében vissza nem térítendő támogatást nyújtani kizárólag termofor kémény felújításra. Az állami pályázat hasonlóan a panel pályázathoz kétlépcsős, tehát a társasházak és lakásszövetkezetek az önkormányzaton keresztül tudnak a támogatáshoz jutni.

A panel pályázaton történő Önkormányzati részvétel feltétele, hogy kerületünk rendelkezzen lakóépület-felújítási programmal, ezt a programot a tisztelt Képviselő-testület 2005. december 13-i ülésén 695/2005. (XII.13.) Kt. számú határozattal és az 593 és 594/2005. (XII.13.) Kt. sz. módosításokkal elfogadta.

Az állam által kiírni tervezett „Az egycsatornás gyűjtőkémények (termofor kémények) felújításának támogatására” pályázaton történő önkormányzati részvétel feltétele, hogy kerületünk rendelkezzen a településen jelentkező termofor kémény-felújítási igény nagyságát, jellegét, valamint az önkormányzat beavatkozási lehetőségeit tartalmazó programmal. Ezt a programot a 2005. évi Budapest Csepel Önkormányzata Lakóépület-felújítási programja nem tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy annak érdekében, hogy a kerületünk érintett lakóközösségei az önkormányzaton keresztül részt tudjanak venni az állam által kiírt termofor kémény-felújítási pályázaton, fogadja el a Budapest Csepel Önkormányzata Lakóépület-felújítási programjának (2005) módosítását és így egyúttal fogadja el az egységes szerkezetű Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Lakóépület-felújítási programját (2007).

Tekintettel a jövőbeli állami és fővárosi pályázati lehetőségekre javasolt a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Lakóépület-felújítási program (2007) teljes körű kiterjesztése a kerület teljes lakásállományára.

Budapest, 2007. október 5.

**Orosz Ferenc**  
alpolgármester

### **Melléklet:**

**1. számú melléklet:** egyeztető lap

**2. számú melléklet:** Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Lakóépület-felújítási programja (2007) (az anyagban dőlt betűvel szerepel a javasolt módosítás)

**Határozati javaslat:**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a módosított egységes szerkezetű Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Lakóépület-felújítási programját (2007).

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: azonnal

**Felelős:** Tóth Mihály polgármester  
végrehajtásra: Szenteczky János ügyvezető igazgató  
CSEVAK Kft „Átalakulás alatt”

*A határozati javaslat elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.*

## 1. számú melléklet

Az előterjesztés tárgya: Javaslat a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Lakóépület felújítási programja (2005) módosítására

1. **Az előterjesztés egyeztetve:** Dr. Polinszky Tibor főépítész,

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Budapest, 2007. október 12.

*Dr. Polinszky Tibor sk.  
főépítész*

2. **Az előterjesztés egyeztetve:** Kernné Dr. Kulcsár Dóra jogi ügyintéző

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Budapest, 2007. október 12.

*Kernné Dr. Kulcsár Dóra sk.  
jogi ügyintéző*

2. számú melléklet

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
Lakóépület-felújítási programja  
2007**

## **Tartalomjegyzék**

Bevezetés

- I. A kerület lakásállományának általános jellemzése
- II. Az Önkormányzati tulajdont is tartalmazó lakóépületek általános jellemzése
- III. Az iparosított technológiával épült lakóépületek jellemzése
- IV. Műszaki feladatok, igények
- V. Lakóépületek pályázati lehetőségei
- VI. A lakóépületek felújítási programja és feladatainak ütemezése

Összegzés

## Bevezetés

A magyar lakásrendszer problémák négy fő csoportba sorolhatók:

- minőségi és mennyiségi hiányok (komfort, infrastrukturális felszereltség, méret, alkalmazott technológiák),
- a lakosság jelentős hányadát terhelő megfizethetőségi problémák,
- költségvetési, gazdasági problémák,
- fenntarthatósági problémák (környezetkímélő, értékmegőrző lakásfejlesztés)

A lakásállomány európai átlaghoz viszonyított lemaradását olyan lakáspolitikával lehet felszámolni, amely megteremti a feltételeket a lakásberuházások növelésére, a lakásépítés, lakásfelújítás, lakáskorszerűsítés és város rehabilitáció szerepének növelésére.

A lakótelepeinken differenciált mértékben, de egyszerre jelentkezik a szociológiai- és a műszaki elavultság. A lakásfejlesztésnek a fenntartható fejlődés elveihöz kell igazodniuk, melyek egyszerre elégítik ki a jelen szükségleteit, és meghagyják a jövő generációk lehetőségeit a saját magasabb szintű igényeik megvalósítására.

A panelépületek kategóriába nemcsak a tényleges panel elemekből készült lakóépületek tartoznak, hanem a többi iparosított technológiával épült lakóház is (blokk-, öntött-, alagútszalus-, vasbetonvázás épületek).

A panelből Magyarországon 508 ezer lakás épült, más iparosított technológiával pedig további 280 ezer, így a közel 4 millió lakás 20%-a iparosított technológiájú épület. A központi adatokból kimutatható, hogy Budapesten 800 ezer lakásból közel 200 ezer a panellakás.

A panelházak és a városrészek komplex rehabilitációja az egyik legsürgetőbb feladattá vált, Ezt támasztják alá az időközben elvégzett, az építmények egészére vonatkozó műszaki vizsgálatok, másrészt az épületek fenntartásával kapcsolatos országos szinten is jelentős mértékű energiavesztés ténye, illetve az itt élő lakosság gyorsuló ütemű, halmozottan hátrányossá váló lakók élethelyzete.

A panel rehabilitáció tehát műszaki-, gazdasági feladat és lényeges szociális kérdés is.

A programnak fontos feladata, hogy a társasházak, és a lakásszövetkezetek gazdálkodása stabilizálódjon, és ezáltal a bankok kiszámítható és megbízható partnereivé váljanak.

A felújítási program megvalósítása esetén három típusú beavatkozás különböztethető meg:

- város rehabilitációs program,
- energia korszerűsítés,
- épület felújítás.

A felújítási program legfontosabb eleme az energiaszolgáltatókkal együttműködő korszerűsítés, amely a lakótelepi lakások felújítását összekapcsolja az energia szolgáltatás rekonstrukciójával.

A lakóépületek problémájának megoldását egy átfogó vizsgálattal kell kezelni, mely feltárja a panelházak műszaki állapotát, esetleges kritikus pontjait. A műszaki problémákat nem lehet egyedileg kezelni, komplex megoldások megvalósítására kell törekedni.

Mind az új lakások építéséhez, mind a felújításokhoz ki kell szélesíteni a környezetvédelmi követelményrendszert és gondoskodni kell betartatásukról. A beruházásokhoz központi

támogatás is szükséges, melyhez olyan szigorú ellenőrzési rendszernek kell társulnia, amely érvényt tud szerezni a minőségi és fenntarthatósági követelményeknek.



## I. A kerület lakásállományának jellemzése

Kerületünkben jelenleg 32067 db lakás található, melyek megoszlása a Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint

- lakott lakás: 30721 db

- nem lakott: 1346 db

A kerületi lakások felosztása az alábbiak szerint alakul:

<b>panelos</b>	<b>blokkos</b>	<b>hagyományos</b>	<b>vályog</b>
13167 db	3079 db	15323 db	498 db

A fentiekből megállapítható, hogy a kerület jelenlegi lakásállományának 50,66 %-a (16246 db) iparosított technológiával épült.

Kerületünk lakossága jelenleg 79825 fő, melynek 42,85 %-a, körülbelül 35000 ember él panelos technológiával épült lakosságba.

Kerületünkben az 1960-as évek közepétől indult meg a panelos technológiával készült lakóépületek építése 5 ütemben.

- |           |           |                                                                                |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| I. ütem   | 1967-1968 | Ady Endre út eleje (II. Rákóczi F. út és Táncsics M. utcai szakasz)            |
| II. ütem  | 1974-1975 | Árpád utca, Ady Endre utca közepe (Táncsics M. utca - Papírgyár közti terület) |
| III. ütem | 1978-1979 | Királymajori lakótelep (Dunadúló utca; József Attila utca)                     |
| IV. ütem  | 1979-1982 | Városközpont (Szent Imre tértől a Víztoronyig)                                 |
| V. ütem   | 1982-1988 | Városközpont déli része (Víztoronytól az Akácfa utcáig)                        |

Kerületünkben utolsóként a Nap utca 6-8. szám alatti kétlépcsős házas, középmagas, tízemeletes lakóépület került átadásra, 1988. december 28-án.

## **II. Az önkormányzati tulajdont is tartalmazó lakóépületek jellemzése**

A rendszerváltás előtt jelentős számban épültek olyan bérlakások, amelyekhez korábban ingyenesen, később lakás használatbavételi díj megfizetése ellenében juttattak az állampolgárok.

A lakbérek államilag olyan alacsony szinten kerültek megállapításra, hogy azok nem nyújtottak fedezetet a lakóépületek üzemeltetéséhez és fenntartásához. Ehhez az állam a fenntartó szervezetek részére központi forrásból támogatást biztosított. A központi forrás alacsony mértéke miatt a lakásállomány állapota folyamatosan és fokozatosan romlott, a rendszerváltás idején a felújítási lemaradás forintban kifejezve több milliárdban jelölhető meg.

Az állam a terheket a törvények folyamatos változtatásával egyre inkább a bérlők oldalára helyezte és rendező elvként kimondta, hogy a lakbér a lakhatás ellentétele, az összes többi szolgáltatásért a bérlőnek fizetnie kell

Jelentős változás következett be akkor, amikor az önkormányzati törvény a korábban állami tulajdonú lakásállományt a törvény erejénél fogva a vagyonátadó bizottság intézkedésével az önkormányzat tulajdonába adta. Ezzel egyidejűleg körvonalazódott a központi szabályozásnak az a koncepciója, hogy a törvények csak kereteket fogalmaznak meg, a konkrét döntéseket az önkormányzatok hatáskörében, helyi szabályozással születnek meg.

A lakásállomány állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba adásakor az állam a jövőbeli feladatok ellátásához semmiféle pénzügyi feltételrendszert nem biztosított, arra hivatkozással, hogy az önkormányzatok térítésmentesen kapták meg a korábban állami vagyont.

A vagyonátadás időszakában már erősödtek azok az állampolgári igények, amelyek a bérlakások megvásárlására irányultak. Ezt az igényt a politika támogatta, így került sor a jelentős értékű lakásvagyon kedvező feltételekkel történő értékesítésére. Ennek megfelelően az önkormányzat a változó összetételű lakásállománnyal gazdálkodhat.

Az iparosított technológiával épített lakótelepi épülettömbökben mindenhol található még önkormányzati bérlakás is, így az épületekkel kapcsolatos műszaki problémák egyben keresztmetszetét is adják a jelenlegi általános, hasonló jellegű és helyzetű lakásokkal kapcsolatos problémáknak.

Az önkormányzati tulajdonú lakások hosszú ideig vegyes tulajdonú társasházként működő lakóépületekben voltak találhatóak. Ez az állapot 2000 elejére megszűnt. Az önkormányzat saját tulajdonú, iparosított technológiával épült épületekkel nem rendelkezik, ezért a felújításokat a többi tulajdonossal közösen pályázva tudja megszervezni.

Az elmúlt években a támogatás megítélésével összefüggő preferenciák között nem élveztek elsőbbséget a rosszabb állapotú, közösségi érdekeket szolgáló önkormányzati vagyont is megjelenítő lakóépületek, ezért ennek megítélésakor a tulajdonosi közösség nem mentesülhet a pályázati kötelezettség alól.

### **III. Az iparosított technológiával épült lakóépületek jellemzői**

1. Kisblokkos technológiával épült lakóépületek (1958-1966 között épültek)
2. Alagútsalús technológiával épített lakóépületek (1970-1988 között épültek)
3. Paneles technológiával épített lakóépületek (1977-1988 között épültek)

A kerület iparosított technológiával épített lakásai lakótelepen épültek meg az 1960-as évektől kezdődően 1988 végéig. Jellemzően három technológiát alkalmaztak az építők a lakótelepek építése során:

- Blokkos
- Paneles
- Vasbeton vázszerkezetes

Az 1960-70-es évek házáinak legfőbb műszaki megoldása a tömegtermelés miatt gyengébb, mint a háború előtti, vagy főleg az 1980-as évek megoldásai.

Az 1960-70-es években ipari technológiával épült házakban:

- a tetőszigetelések 15-20 év-,
- a felszálló vezetékek 30-35 év-,
- az alapvezetékek 25-30 év után teljes cserére szorulnak, ezzel kiegészítve a felvonó, a szellőző rendszer, az elektromos vezetékek, illetve a fűtési rendszerrel kapcsolatos problémák rendezése is szükséges.

## **IV. Műszaki feladatok, igények**

Az iparosított technológiával készült épületek életkora meghaladja a 20-30 évet, néhány esetben már közelít a 40 év felé. Mivel akkoriban egyszerre több épületet, nagy tömegben és rövid határidővel építettek, ebből eredendően a kivitelezés során több hiba is adódhatott. Ezen okok, és az életkor miatt az épületek felújításra szorulnak, mely feladatok általában négy fő csoportba sorolhatók:

1. Csapadékvíz-elvezetés, tetőszigetelés cseréje,
2. Külső nyílászárók cseréje,
3. Külső homlokzat hőszigetelése,
4. Belső épületgépészeti rendszer cseréje.

### ***1. Csapadékvíz-elvezetés, tetőszigetelés cseréi***

Az első csoportba azok sorolhatók, amelyek csak csapadékvíz elleni tetőszigetelési cserét igényelnek. Ezek többsége az elmúlt években saját erőből vagy a volt állami tulajdonú épületekből alakult társasházaknál, illetve a célcsoportos beruházásban épült lakásszövetkezeteknél fővárosi és kerületi pályázati pénzek felhasználásával elkészültek.

A második csoportba azon épületek sorolhatók, melyeknél a csapadékvíz elleni tetőszigetelést is és az alatta lévő hőszigetelést is cserélni kell, mivel a mai hőtechnikai szabványoknak már nem felel meg, vastagságuk nem megfelelő, illetve olyan anyagból készültek, amelyek az eltelt közel három évtized alatt elöregedtek, így a műszaki-, hőtechnikai tulajdonságaik jelentős mértékben megromlottak.

Ezen épületek többségében elkészült a csapadékvíz elleni tetőszigetelés, de sajnos a hőtechnikai szigetelés cseréje nélkül.

### ***2. Külső nyílászárók cseréje***

Az iparosított technológiával épült épületben alkalmazott nyílászárók a mai hőtechnikai szabványoknak és követelményeinek nem felelnek meg, ezért az épületben fajlagosan itt jelentkezik a legnagyobb a hőveszteség, valamint az időjárás viszonyosságokban sem olyan ellenállóak, mint a mai külső nyílászáró típusok.

Ez az a szerkezeti elem, melyet az elmúlt években a magántulajdonosok saját erőből, illetve a Belügyminisztérium pályázatait egyénileg felhasználva kicserélték. Sajnálatos, hogy sok esetben az alacsonyabb ár, illetve információk hiányában, nem megfelelő ún. „k” tényezőjű és nem minősített nyílászárók kerültek beépítésre.

Ennek hatására nem fog megvalósulni az elvárt energia megtakarítás. Az olcsóbb árfekvésű nyílászárók nem rendelkeznek automatikus páramentesítővel, ezért a párát bezárják. Abban az esetben, ha rövid időn belül nem végzik el az épület utólagos hőszigetelését, a meglévő hőhidakban meg fog jelenni a penészesedés.

### ***3. Külső homlokzat hőszigetelése***

A panelos technológiával készült épületek két csoportba oszthatók:

A., Az első generációs panelházaknál az egész homlokzat külső újra-hőszigetelése szükséges, mivel az itt korábban felhasznált hőszigetelő anyagok az idő múlásával vizet kaptak, illetve öregedési, zsugorodási folyamaton mentek keresztül, aminek következtében jelentősen romlott a hőszigetelési képességük.

B., A második generációs panelházaknál egy esetleges panelházag-szigetelés is elegendő lehet, hogy a mai kor hőtechnikai követelményeinek megfeleljenek.

A blokkos technológiával készült épületeket mindenképpen teljes felületen kell hőszigetelni, mivel a mai hőtechnikai elvárásoknak nem felelnek meg, valamint magasak a hőveszteségek a homlokzatokon.

Az alagútszalus technológiával készült épületeknél már korszerűbb technológiával készült a homlokzati hőszigetelés, így csak javításokra van szükség, illetve az ablakok cseréjénél célszerű a nem megfelelő minőségű parapet falakat kicserélni.

Esztétikai szempontból is előnyös lehet bármelyik iparosított technológiával készült épületnél a homlokzat teljes felületű hőszigetelése.

#### **4. Belső épületgépészeti rendszer cseréje**

Az elmúlt közel 30 év nyomott hagyott a gépészeti rendszereken is. A szabványok jelentősen változtak. Az akkor használatos anyagok technológiák elavultak, elöregedtek, valamint a szakszerűtlen üzemeltetés és az általános karbantartások elmaradása miatt bekövetkezett rendszerhibák azok, mely okok miatt a gépészeti rendszerek (fűtés, vízellátás, csatornázás, elektromos hálózat, szellőztető rendszer) cseréje indokolt.

Összegzésként elmondható, hogy jelenleg a felújítási igényt még csak becsülni lehet, pontos értékeket csak az adott épületek szakszerű felmérésével lehet megadni.

#### **5. Egycsatornás gyűjtőkémények (termofor kémények) felújítása**

*Kerületünkben a FŐKÉTÜSZ nyilvántartása szerint 22532 db kémény található, ebből 20752 db egyedi kémény és 1780 db gyűjtőkémény.*

*Önkormányzatunk Polgármesteri Hivatalának Városépítési Irodája 2005. és 2006 évben nem hozott a kémények műszaki állapotából adódó életveszély megszüntetésére vonatkozó kötelező határozatot.*

*A FŐKÉTÜSZ 2007. évben 682 db kéményt nyilvánított életveszélyessé.*

*Az egycsatornás gyűjtőkémény (termofor kémény) rendszeréből adódóan alapvetően labilis üzemű, áramlástechnikailag instabil. Áramlás- és hőtechnikai, meteorológiai jellemzők kedvezőtlen konstellációja esetén visszaáramlások tapasztalhatók, előre meg nem határozható szinten, térben és időben.*

*Átmeneti időjárási időszakban (március-április, szeptember-október) fokozott a visszaáramlás veszélye.*

*Az egycsatornás gyűjtőkémények jellemző hibái:*

- *Életkorukból (17-60 év) adódó állagromlás (rezgések, erózió, korrózió, stb.)*
- *Szakszerűtlen kivitelezés*
  - *rendszeretlen, (változó belméretű) szabálytalan méretsor, elemkiosztás alkalmazása,*
  - *az elemek excentrikus nyomvonal rendszere, emiatt szűkületek, vállak alakulnak ki,*
  - *habarcskitüremkedés az elemek között,*
  - *a kéményt gyakran nem önálló szerkezetként építették, hanem minden földemről újra indították, emiatt vállak és szűkületek alakulhatnak ki.*
- *Tömörtelenség,*
- *Sérült, (repedt, töredezett elemek) bekötőnyílások utólagos kialakítása véséssel,*
- *„fekete” szerelések a gázszolgáltató és a kéményseprő hozzájárulása nélkül,*

- *nem csak szakaszos üzemű tüzelőberendezések –rákötése (pl: falikazán) (meg kell jegyezni, hogy a 60-70-es években számos esetben, felsőszintű egyedi engedélyek, állásfoglalások, felmentések alapján)*
- *fokozott légzárású nyílászárók utólagos beépítése,*
- *páraelszívó ernyők, depressziót okozó mesterséges szellőző-berendezések telepítése.*

*Az egycsatornás gyűjtőkémények kivitelezése időszakában a maihoz hasonló korszerű kéményseprő-ipari vizsgálati eszközök, műszerek, módszerek és technológiák nem álltak még rendelkezésre. Ezért számos olyan hibát, amely esetleg akut életveszélyt is okozhat, korábban nem tudták feltárni és a kivitelező figyelmét a szükséges javításokra felhívni.*

#### ***Javítási módok, lehetőségek a biztonságos tüzelőberendezés használatára:***

*A tömörség biztosítása (pl: bélelés, műanyagcsővel tömítés, vakolás, stb.) nem ad biztonságos megoldást, csak költséges, de önmagában nem elégséges a probléma megoldása szempontjából. A tömörség relatív biztosítása mellett minősített elszívó tetőventillátor alkalmazása, a készülékkel reteszelt üzemmódban, energiatakarékos, abszolút biztonságot valósít meg. Megoldás lehet az elemek visszabontása és szintenként induló szerelt egyedi kémények kialakítása. Abszolút biztonságos megoldást ad az elemek visszabontása mellett, LAS rendszerű égéstermék-elvezető berendezések kialakítása, zárt égésterű berendezések telepítésével.*

*Meg kell jegyezni, hogy minden esetben a megoldást egyedileg kell tervezni, általánosan alkalmazható módszer nem adható!*

### **6. Tetőtér beépítési lehetőség**

Az önkormányzat keresi a felújítás megvalósíthatóságának és nem utolsó sorban finanszírozhatóságának a lehetőségeit, melyek között a tetőtér beépítés is számba jöhet. Ebben a konstrukcióban –teljesen vállalkozói alapon– a tetőtér vételi árából a kisebb felújítási munkák mellett a homlokzatot is hőszigetelhetik.

A tetőtér-beépítéssel kombinált felújításnak megvannak a megvalósíthatósági korlátai, melyek a következők:

- piaci korlátot jelenthet a magasabb házakra épült lakások eladhatósága,
- szabályozási nehézségeket okozhat a megfelelő számú parkolóhely hiánya,
- szervezési problémákat vethet fel a társasházi tulajdon szövetkezetitől nagyon eltérő hitelezési, döntéshozatali szerkezete.

Az önkormányzat ebbe a folyamatba a magánvállalkozásokkal együttműködve technikai-, szabályozási segítséget nyújtó szereplőként léphet be.

A 2003. évi CXXXIII. törvény megteremtette annak jogi lehetőségét, hogy néhány tulajdonos megakadályozhassa a tetőtér eladását és az ehhez kapcsolódó emelet-ráépítést.

Az önkormányzat megrendelésére 2002-ben a városközpont rehabilitációjához kapcsolódva a MAHILL Mérnöki Iroda Kft. kidolgozta a városközpontban található II. Rákóczi Ferenc út 94-104. Társasház emelet-ráépítésének terveit.

A tetőfelület eladásából finanszírozható lett volna az eredetileg négy emeletes épület felvonókkal történő ellátása is. Sajnálatos, hogy a kezdeti lelkesedés a tulajdonosok részéről a konkrét költségek ismeretében lecsökkent, és az önkormányzat sem rendelkezett helyi rendelettel és megfelelő pénzeszközökkel, mely biztosította volna, hogy a társasház elinduljon

„az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítésének és teljes felújításának támogatására” címmel kiírt LEP-2003-LA-6 pályázaton.

## V. A lakóépületek pályázati lehetőségei

Jelenleg Csepelen 13167 darab lakás található a panelos technológiával épült lakóépületekben, melyek műszaki állapotának meghatározására kevés lehetőség van. Átfogó állapotfelmérésre nem került sor, így a műszaki állapotra csak a korösszetételből tudunk következtetni, más városokkal összehasonlítva.

Az önkormányzat megalkotta a 13/1999. (VI.22.) Kt. számú rendeletét, melyet az évek során többször módosított. Jelenleg a 13/2004. (III.2.) Kt. számú „A többlakásos lakóépületek magánérés felújításához nyerhető pénzügyi támogatásról” szóló rendelet van hatályban. Ez szervesen illeszkedik „A Fővárosi Városrehabilitációs Keretből juttatható támogatás feltételeiről és a pályázati eljárás rendjéről” kiírt 2/2005.(II.10.) Főv. Kgy. rendelethez.

A fenti pályázaton csak azok a társasházak indulhatnak, akik a volt állami tulajdonú lakások privatizációja során alakultak, valamint az ún. tanácsi célcsoportos formában megvalósult lakásszövetkezeti lakóépületek.

Egy rendeletmódosítás folytán első ízben 2003-ban lehetett vissza nem térítendő támogatásra pályázni. A bekerülési összeg 60%-át a pályázó, 25%-át a kerületi önkormányzat, 15%-át a Főváros biztosítja.

A pályázatok az önkormányzatok részéről utófinanszírozottak. A benyújtott és támogatásban részesülő pályázatok az alábbiak szerint alakultak:

<b>Benyújtás éve</b>	<b>Benyújtott pályázat</b>	<b>Támogatásban részesült</b>
2003	29 db	25 db
2004	38 db	13 db
2005	45 db	17 db

*Az egycsatornás gyűjtőkémények (termofor kémények) javítása, üzembiztonságuk fokozása, illetve kiváltása érdekében a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális-, Lakás- és Egészségügyi Bizottsága az Önkormányzat pénzügyi lehetőségeinek figyelembe vételével évente pályázati felhívást tesz közzé „az egycsatornás gyűjtőkémények (termofor kémények) és egyedi kémények felújításának támogatására”, továbbá Önkormányzatunk csatlakozik az állam által kiírt az egycsatornás gyűjtőkémények (termofor kémények) felújításának kétlépcsős támogatásához.*

<b>Benyújtás éve</b>	<b>Benyújtott pályázat</b>	<b>Támogatásban részesült</b>
2006	4 db	3 db



## **VI. A lakóépületek felújítási programja és feladatainak ütemezése**

Az önkormányzati lakáspolitikai folyamatos aktualizálásával mindig építenie kell a központi támogatásokra, és célként kell kitűzni azok maximalizálását.

Az önkormányzatnak elő kell teremni azokat a pótlólagos forrásokat, amelyek kiegészítik az önrészt, és lehetővé teszik a szociális támogatásoknak a fenntartását a beruházási támogatások kihasználása mellett.

A Lakóépület-felújítási program feladattervének megvalósítása elsősorban szervezési, másodsorban pedig támogatási feladat. Ennek megfelelően az alábbi részfeladatok végrehajtása szükséges a program eredményessége érdekében:

### ***1. Felmérés***

Az önkormányzatnak –a közös képviselők bevonásával– fel kell mérnie a társasházak és lakásszövetkezetek lakóépületeinél a megoldásra váró műszaki problémákat, illetve a lakáskiadásokban csökkentést jelentő hőszigetelési-, esetleg távfűtésről leváló, vagy mérőeszköz felszerelésével szabályozható beruházásokat.

A felmérésnek kötelező tartalmi eleme kell legyen a rövidtávon, majd a középtávon elvégzendő feladatok részletes költség-kimutatásai.

Fontos még a lakóépületek rövid bemutatása, mely kiterjed a lakások számára, az épület korára, az épület gépészeti rendszerének bemutatására, a lakosság korösszetételére és a lakóépület fizetőképességére is.

Ez a felmérés azért is fontos az önkormányzat számára, mivel átfogó állapotfelmérésre még nem került sor a kerületünkben (csak az önkormányzati tulajdonú épületek esetében történt egy felmérés a FÜTI koordinálásával a 70-es évek végén), a műszaki állapotról csak a korösszetételből tudunk következtetni.

### ***2. Tájékoztatás***

A Csepel Újságban meg kell hirdetni, illetve levélben tájékoztatni kell a kerületben lévő Társasházak és Szövetkezetek közös képviselőit az önkormányzat új programjáról.

### ***3. Szempontok***

Az önkormányzatnak a –közös képviselők által benyújtott– műszaki állapot felméréseknek megfelelően, előre kidolgozott szempontok alapján, illetve a költségvetésben meghatározott pénzügyi keret függvényében rangsorolni kell a lakóépületeket, illetve rövid- és középtávú beruházásokat kell meghatároznia.

Szempontok a következők lehetnek:

I. Az önkormányzatnak elsősorban azokat a lakóépületeket kell támogatnia, amelyeknek egyben résztulajdonosa is. Ezek azok az épületek, melyek korábban bérlakás tömbként működtek, és olyan műszaki problémával küzdenek társasházként, melyben az önkormányzat mint tulajdonos társ –a társasházi törvény miatt is– érdekeltté válik (Pl.: Kossuth L. u. 166-172, ahol az önkormányzati tulajdon 43 %).

II. Az önkormányzatnak másodsorban azokat a lakóépületeket kell támogatnia, amelyek legalább 40 éve épültek, és olyan műszaki probléma mutatható ki, mellyel a társasház vagy szövetkezet önmagában nem tud megfelelő megoldást találni.

III. Az önkormányzatnak harmadsorban pedig azokat az újabb lakóépületeket kell támogatnia –kölségvetési keret függvényében– melyek olyan energia-takarékos beruházást végeznek, ami a családoknál jelentős költségmentakarítást jelent ( fűtőkorszerűsítés, szigetelés).

#### ***4. Pénzügyi konstrukciók, pályázatok***

Az önkormányzatnak meg kell alkotnia a szükséges helyi rendeleteket, melyek lehetővé teszik az állami pályázatokon történő részvételt, és forrást kell teremtenie a pályázatok önkormányzati részének finanszírozására.

Az önkormányzatnak –a közös képviselők bevonásával– meg kell találnia azt a pénzügyi konstrukciót, mely a közgyűlésnek, a családoknak a lehető legjobb megoldást jelenti. A pályázatok kitöltéséhez –mely szakirányú tudást igényel– segítséget kell nyújtani, ami a pályázat eredményességét is jelentheti.

Az önkormányzatnak tájékozottnak kell lenni minden olyan pénzügyi konstrukciókban, amelyek a lakóépületek beruházásához finanszírozási lehetőséget nyújtanak. Az önkormányzat segítségével a közös képviselőknek tájékoztatást kell adni ezekről a hitelezési konstrukciókról, és meg kell akadályozni az olyan „konstrukciók” megjelenését a kerületben, amelyek a lakosság megtévesztésével magas költségű projektek megvalósítását kezdeményeznek.

A preferálandó lakóépületek háztartásai általában nyugdíjasok, illetve alacsony jövedelemmel rendelkezők. A több száz milliós beruházások nagy kiadást jelentenének a családok számára, ezért az épületek felújításai több fázisban végezhetőek el.

#### ***5. Ellenőrzési lehetőség és garancia***

Az önkormányzatnak a beruházásokat figyelemmel kell kísérni nemcsak pénzügyi, hanem műszaki szempontból is. A lakosoknak az Önkormányzat felügyelete egy garancia lehet arra, hogy a felújítás megvalósul, és a beruházásra fordítandó pénzeszegek felhasználása a lakóközösség érdekét szolgálja.

Az önkormányzatnak a kivitelezés során ellenőrzési lehetőséget kell biztosítani, garanciát vállalva ezzel a lakóépület-beruházások befejezésének biztosítására és a családok anyagi biztonságáért.

## **Összegzés**

A programban szereplő részfeladatok teljesítésével a kerületben megindulhat egy olyan minőségi fejlődés, mely nemcsak a városkép szépítését, hanem a lakóközösségek komfortérzetét is javítaná.

A program szorosan kapcsolódik a gazdasághoz, a piachoz, és az abban résztvevők, a lakosság jövedelmének – életszínvonalának alakulásához és azok feltételeinek javításához.

A programterv nyitott, és folyamatosan korrigálható, tapasztalatokkal kiegészíthető.

Ez a program csak a lakóközösségek, a kezelő szervezetek, és az önkormányzat összefogásával, együttműködésével valósítható meg, mellyel egy hosszú távú, minőségi, elérhető és fenntartható lakáspolitikai is megalapozható.

Budapest, 2007 október 5.