

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER		

Javaslat az ún. Ady-lakótelep szociális városrehabilitációja akcióterületi tervének elfogadására

Készítette: **Baranyai Zsolt** CSEVAK Zrt.
Gerőházi Éva Városkutatás Kft.

Előterjesztő: **Orosz Ferenc**
alpolgármester

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak
az Oktatási, Közművelődési, Ifjúsági és Sport Bizottságnak
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak
a Tulajdonosi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2009. évi **091.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2009. 04. 16.

Az előterjesztés leadva: 2009. április 7.

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2009. április 16.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 38/2008. (I.24.) számú határozatával úgy döntött, hogy a városrehabilitációt megalapozó dokumentumait kiegészíti az Integrált Városfejlesztési Stratégiával (IVS). A döntés nyomán elkészült Budapest Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégiája, melyet 352/2008 (V.15.) sz. határozatával a Képviselő-testület elfogadott.

Ugyanezen az ülésen 358/2008 (V.15.) sz. határozatával a testület jóváhagyta, hogy az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megjelölt 1. számú akcióterület fejlesztése Európai Unió pályázat segítségével valósuljon meg, s ennek érdekében elfogadta a célterület Előzetes Akcióterületi Tervét (EAT). A pályázat megvalósításához szükséges önkormányzati önerőt (245,6 millió forint) a testület 2008. május 15-i döntése értelmében biztosította.

2009. március 19-én a képviselő-testület döntött (164/2009 (III.19.)) a Csevak Zrt-n belül a Városfejlesztési Igazgatóság felállításáról (melyet az uniós pályázat kötelező elemként írt elő), s amely a pályázat megvalósításának menedzsmentjét látja el, a későbbiek folyamán pedig újabb akcióterületi fejlesztéseket készíthet elő, illetve valósíthat meg az önkormányzat megbízásából.

A pályázati dokumentáció 2008. június 16-án beadásra került, és a Pro Régió Ügynökség 2008. november 3-án kelt levelében tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a pályázati dokumentáció a kétkörös pályázat első döntési körében támogatást nyert.

Az elmúlt 5 hónapban kidolgozásra kerültek a részletes műszaki tervek, tervezői költségvetések, képzési-, foglalkoztatási és közösségi programok rendszere. A tervezői munka munkacsoport keretében folyt, melynek állandó tagjai voltak a Csevak Zrt. munkatársai, a Szociális és Egészségügyi Ágazat képviselői, valamint a programkoordináló külső szakértők. Egyes témakörök tekintetében bevonásra kerültek a tervezésbe az Oktatás és Sport Ágazat, a lakótelepen működő intézmények, valamint a projektbe partnerként bevont Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat munkatársai.

A tervezés menetéről a lakosság plakátok, szórólapok, újságcikkek, lakossági fórumok és a lakóépületi közgyűlések segítségével kapott tájékoztatást, s fejezhette ki véleményét írásban és szóban.

Az elmúlt 5 hónap során a pályázat tartalma részletesebbé vált, azonban minden pontjában ragaszkodott a munkacsoport ahhoz a tartalomhoz, melyet a képviselő-testület 2008. május 15-én elfogadott. Új programelemek nem kerültek a projektbe, és a már elfogadott változathoz képest egyetlen programelem sem került ki belőle.

2. A pályázati lehetőség

Az Ady lakótelep komplex rehabilitációját a 2007. decemberében kiírásra került szociális városrehabilitációs program (KMOP 2007-5.1.1/C) teszi lehetővé. A támogatás csak olyan városrészekben használható fel, melyek társadalmi leromlottsága bizonyos határértékeket meghalad. (Az Ady lakótelep nem csak a minimálisan szükséges 3 mutatószám, hanem az összes lehetséges 6 indikátor tekintetében meghaladta a határértékeket.)

Az Új Magyarország fejlesztési terven belül, uniós forrásból finanszírozott szociális városrehabilitációs pályázati rendszer segítségével a további társadalmi problémák megelőzhetők. A pályázat segítségével a lakótelep komplex rehabilitációjára maximum **1 milliárd forint támogatás nyerhető**. A támogatás mértéke az önkormányzati tevékenységek

esetén 85%, a lakóépület felújítások esetében pedig 70%. A program során lehetőség nyílik társasházi, lakásszövetkezeti épületek közös tulajdonrészeinek felújítására, közterület rekonstrukcióra. A program kötelező eleme az infrastrukturális fejlesztéseken túlmenően úgynevezett ESZA típusú, azaz az Európai Unió Szociális Alapjából finanszírozott foglalkoztatási-, képzési-, közösségi-, szociális jellegű programok alkalmazása is.

A pályázat kétkörös rendszerben működik, tehát 2008. június 16-ig Előzetes Akcióterületi Tervet (előzetes megvalósíthatósági tanulmányt) kellett készíteni, amelyben a program alapjait kellett lefektetni. Az első körben nyert a pályázat, így újabb fél év állt rendelkezésre a program pontos kidolgozására, a részletes műszaki tervek elkészítésére. A második körös, részletesen kidolgozott pályázati dokumentációt legkésőbb 2009. május 7-ig be kell adni.

A pályázat megvalósítására a támogatási szerződés megkötése (remélhetőleg 2009. szeptember-október) után 18 hónap áll rendelkezésre. A pályázat eredményeit azonban annak lezárása után 5 évig fenn kell tartani, azaz az infrastruktúrát működtetni kell, ez esetlegesen létrejövő közösségi intézményeket a pályázatban meghatározott célok szerint fenn kell tartani.

3. Az Ady lakótelep rehabilitációs programjának tartalma

A lakótelep lakóépületeinek felújítása

A lakótelepen 5 társasház és 5 lakásszövetkezeti épület található. Az első körös pályázati dokumentáció készítése időszakában (2008. tavasza), mind a 10 épület közössége kinyilvánította csatlakozási szándékát.

A pályázat első körében az az elv érvényesült, hogy alanyi jogon minden lakás azonos mértékű beruházási összegre tarthat igényt (400.000,- Ft/lakás), és a második körös tervezési időszakban, az épületek részletes műszaki felmérése nyomán döntenek a közösségek a tényleges beruházásokról.

2008. novembere és 2009. márciusa között a közös képviselőkkel, lakásszövetkezeti képviselőkkel rendszeresen egyeztetett az előkészítést végző munkacsoport. Az egyeztetések nyomán egyértelműen megfogalmazódott az az önkormányzati igény, hogy a forrást energia megtakarítást eredményező felújításokra használják fel elsősorban a házak, mert így lehet érzékelhetően csökkenteni a lakosság terheit. Ennek az irányelvnek és a pályázati útmutató által felsorolt beruházási lehetőségeknek figyelembe vételével a társasházi közös képviselők, ill. lakásszövetkezeti elnökök előkészítették a lakóépületekre vonatkozó tervezett beruházási tartalmat – figyelembe véve a műszaki felmérés megállapításait

A műszaki tartalomról döntő társasházi és szövetkezeti közgyűlések hét lakóépület esetében határozatot hoztak a beruházási tartalomról és az ahhoz kapcsolódó önrész biztosításáról, míg a Petőfi Lakásfenntartó Szövetkezet nem hagyott jóvá beruházási tartalmat. A Petőfi Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlésén szavazásra kerültek mind energiahatékonyságot támogató, mind karbantartás jellegű munkák, mind olyan az épület nem közös területein megvalósítandó beavatkozások, melyek nem támogathatóak – de egyetlen beruházási tétel sem kapott 50% + 1 szavazatot. A 2. körös pályázatban így már csak hét épület támogatása jelenik meg.

A Petőfi Lakásszövetkezet számára fenntartott keretösszeg átosztásra került más épületek számára. Így négy lakóépület, illetve társasház esetében (Ady Endre u. 41-47, Árpád 10, Árpád 12, Zsák Hugó 2-8) lehetőség nyílt a lakóközösség által vállalt nagyobb volumenű munkák elvégzésére. Ezen összeg azonban az előzetesen kalkulált keretösszegek fölé esett 3 ház esetében, akik megképezték a szükséges összeget a saját keretükre, de az addicionális forráshoz nem áll rendelkezésükre az önerő. Figyelembe véve a támogatási Szerződés megkötéséig vélhetően rendelkezésre álló rövid időt (kb. 5 hónap), az önerő pótlására a

leginkább járható út önkormányzati kamatmentes kölcsön biztosítása, a három ház esetében összesen mintegy 32 millió Ft összegben. Így biztosítani lehetne azt, hogy megközelítőleg a teljes pályázati összeg lehívásra kerüljön, és ne veszítsen el sem a kerület, sem a társasházak kb. 180 millió forintnyi támogatást. E kérdés tekintetében jelenleg a jogszabályi környezet vizsgálata folyik.

A lakótelep közterületeinek felújítása

A lakótelepen 2008. májusi határidővel megújult a park és játszótér területe. A közterület felújítások tehát az ezen felül lévő lakótelepi térség rekonstrukcióját tartalmazzák, alapvetően az alábbi elemekkel:

- Csete Balázs sétány, és Bajcsy-Zsilinszky út gyalogos felületeinek díszburkolata, kerékpárút megjelenítése;
- Zöldfelületek revitalizációja;
- 16 férőhelyes parkoló bővítés az Árpád utcában;
- Térfigyelő kamerák telepítése (a már jóváhagyott önkormányzati költségvetés keretéből);
- Sportudvar kialakítása a Csete Balázs iskola udvarán (a sportudvar szerves részét képezi a komplex programnak, de támogatás a létrehozására uniós forrásból nem kapható, mert oktatási intézményben van. Ezt a programrészt tehát önerőből kell finanszírozni.)

A lakótelepen lévő önkormányzati tulajdonú egységek felújítása

A pályázat keretében lehetőség nyílik önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek, valamint közszolgáltató és közösségi intézmények felújítására. Ennek keretében az alábbi tevékenységekre kerül sor:

- A PSZSZI-Csepel-Sziget iskola–Csete Balázs iskola közös épületének külső szigetelése, a nyílászárók cseréje a PSZSZI és a Csepel Galéria épületében (Oktatási intézményekre támogatás nem kapható, így a Csepel-Sziget iskolára eső homlokzat felújítás költségeit az önkormányzatnak önerőből kell finanszíroznia)
- Az önkormányzati tulajdonú üzletsor részleges felújítása, egységes arculat kialakítása (maximum 25%-os támogatás nyerhető a gazdasági típusú tevékenységre.)

A lakótelepen Közösségi Ház kialakítása

A komplex rehabilitáció szociális jellegéből adódóan –valamint a lakótelepen jelentkező szükségletekből adódóan– igény fogalmazódik meg egy olyan közösségi központ létrehozására, amely a lakótelepen és környékén élő alacsony motiváltságú lakosság számára szolgáltatásokat biztosít. Ezáltal segíti elő a munkanélküli emberek foglalkoztatását, az alacsony képzettségű emberek munkaerő-piaci beilleszkedését, a gyermekek szocializációját, tehát a szociális rehabilitációs program hosszú távú fenntarthatóságának biztosítását.

A lakótelepi szolgáltatásokat végző Közösségi Ház az önkormányzat tulajdonában lévő üzletsor egyik épületében kapna helyet, annak átalakítása után. A Közösségi Ház a Csepeli Szociális Szolgálat egy kihelyezett egysége lesz, amely ilyen módon közvetlenül vonhatja be programjaiba a lakótelepen és közvetlen környezetében koncentrálódó hátrányos helyzetű lakónépességet. A Közösségi Házban a lakótelepi korosztályok és társadalom széles köre számára alakulnának ki szolgáltatások, pl. idősök, kisgyermekesek, álláskeresők.

A Közösségi Házat olyan épületben kívánja az Önkormányzat létrehozni, amely jelenleg vendéglátó ipari egységként működik, tehát az Önkormányzat forgalomképes vagyonelemei közé tartozik. Amennyiben Közösségi Házzá alakul, forgalomképes vagyonelemből

korlátozottan forgalomképesé kell nyilvánítani. (Az Ady lakótelep program célja többek között a jelenleg túl nagy sűrűségben elhelyezkedő, szeszes ital fogyasztásra alkalmat adó vendéglátó helyiségek számának csökkentése. Ennek érdekében az önkormányzati tulajdonú üzletsoron profilváltás szükséges, amelybe a Közösségi Ház szervesen illeszkedik.)

A Közösségi Ház a pályázat segítségével jön létre és működik másfél évig. (A pályázat biztosítja a ház kialakítását, berendezését, az épület rezsiköltségét, a benne dolgozók bérét, az igénybe vett közösségi szolgáltatások díját.) A Közösségi Ház pályázatban megjelölt funkcióinak fenntartását a projekt zárása utáni legalább 5 évig azonban az önkormányzatnak kell biztosítania, s ez minimálisan az épület rezsiköltségét, három státuszban lévő dolgozójának bérét, valamint programok biztosítását jelenti. A hatékony működéshez szükséges szolgáltatások finanszírozása érdekében a Közösségi Ház pályázatok segítségével kíván 2011 márciusától forrást teremteni.

Európai Szociális Alap (ESZA) típusú programok

A szociális városrehabilitációs pályázat szerves és egyben kötelező elemei az ESZA típusú programok, melyek a lakótelepen a következő formát öltik:

1. Komplex munkaerő-piaci képzés, gyakorlat biztosításával

A toborzási és kiválasztási folyamat eredménye után mintegy 45-50 fő számára biztosítana a pályázat 6-10 hónapos képzést. 30-32 fő számára két azonos profilú, egységes csoport kerül megszervezésre, a fennmaradó 15-18 fő pedig a pályázat időtartama alatt folyó egyéb, képzési intézmények által amúgy is szervezett képzésekbe kerül beiskolázásra. A képzéseket elvégző 45 főből mintegy 10 fő számára féléves gyakorlati időt biztosít a programelemet megvalósító Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat Kht.

2. Közösségi programok

A közösségi programok a Közösségi Házban és a környező intézményekben végzett olyan tevékenységek, amelyek feladata a lakótelepi közösség összekovácsolása valamint a társadalmilag alacsonyabb státuszú lakótelepi és környékbeli lakosság motiválása és információkkal való ellátása. Az alábbi tevékenység típusok megvalósítását tartalmazza a program:

- képesség és készségfejlesztő programok csecsemőtől a kamaszkorosztályig terjedően (pl. drámapedagógia, játékos, zenés, mozgás alapú képességfejlesztés, kisgyermekes foglalkozások, kézműves foglalkozások)
- szabadidős tevékenységek idősek számára (klubfoglalkozások, előadások, irodalmi, kulturális tevékenységek)
- diszpécser szolgáltatások képzési, foglalkoztatási lehetőségekről, segélyformákról stb.

A közösségi programok megvalósításában a legjelentősebb partner a Lajtha László Általános Iskola – melynek diákjai képezik a programok egyik legfontosabb célcsoportját.

3. Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények

A pályázati program megvalósításának indulásakor, befejezésekor –amikor ezt az időjárás lehetővé teszi– lakótelepi fesztivál jelleggel szabadtéri rendezvény kerül megszervezésre. A projekt megvalósítása során 2-3 alkalommal pedig kisebb volumenű tematikus programok kerülnek megrendezésre – pl. kulturális programok, egészségmegőrzést szolgáló programok. Ezen fesztiváloknak, tematikus programoknak szerepe van a projekt promóciójában, valamint a közösség összekovácsolásában.

A program belső költségmegoszlását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység típusa	Tevékenység	Költségek (bruttó, 2010-es árakon)			
		Összköltség	Magánszféra	Önkormányzati önerő	Uniós hozzájárulás
I. Lakófunkciók	Ady Endre utca 49-59.	78 000 000	11 700 000	11 700 000	54 600 000
	Ady Endre utca 41-47	94 999 200	14 249 880	14 249 880	66 499 440
	Árpád u.6.	66 721 821	10 008 273	10 008 273	46 705 275
	Árpád u.8.	97 023 813	14 553 572	14 553 572	67 916 669
	Árpád u.10.	139 597 338	20 939 601	20 939 601	97 718 137
	Árpád u. 12.	145 875 545	21 881 332	21 881 332	102 112 882
	Zsák Hugó u. 2-8.	139 453 063	20 917 959	20 917 959	97 617 144
	Összesen	761 670 780	114 250 617	114 250 617	533 169 546
II. Városi funkciók	A közterületek burkolása a teljes akcióterületen, kerékpárút megjelenítése, zöldfelület	109 702 659		16 455 399	93 247 260
	Parkoló bővítés az Árpád utcánál	5 083 854		762 578	4 321 276
	kutyafuttató	11 434 962		1 715 244	9 719 718
	Sportudvar kialakítása a Csete Balázs iskola udvarán	10 428 760		10 428 760	
	Összesen	136 650 235	0	29 361 981	107 288 254
III. Közsféra funkciói	PSZSZI épületrészének külső felújítása (homlokzat + ablakcsere)	23 031 002		3 454 650	19 576 352
	A Csepel-Sziget iskola épületének külső felújítása (homlokzat)	4 644 404		4 644 404	
	Összesen	27 675 406	0	8 099 054	19 576 352
IV: Közösségi funkciók	Csepel Galéria épületrész külső felújítása (homlokzat + ablakcsere)	43 021 264		6 453 190	36 568 074
	Közösségi Ház kialakítása	54 917 311		8 237 597	46 679 714
	A Közösségi Házhoz kapcsolódó eszközbeszerzés	9 300 593		1 395 089	7 905 504
	Összesen	107 239 168	0	16 085 875	91 153 293
V. Gazdasági funkciók	A Csete Balázs sétányon található üzletsor főhomlokzatának felújítása	39 499 994		29 624 996	9 874 999
	Összesen	39 499 994	0	29 624 996	9 874 999
VI. ESZA típusú beavatkozások	Képzési programok gyakorlattal	47 556 000		7 133 400	40 422 600
	Közösségi programok	39 038 800		5 855 820	33 182 980

		Költségek (bruttó, 2010-es árakon)			
	Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények	6 552 000		982 800	5 569 200
	Összesen	93 146 800	0	13 972 020	79 174 780
Előkészítés (max. 6%)	Összesen	42 240 000	0	7 836 000	34 404 000
Projekt menedzsmnt (max. 6%)	Összesen	40 000 000	0	7 200 000	32 800 000
Nem ESZA szolgáltatás	Összesen	75 100 000	0	17 160 852	57 939 148
Adminisztratív költségek (max. 1%)	Összesen	12 000 000	0	1 800 000	10 200 000
		114 250 617	245 391 395	975 580 371	

A lakótelepi pályázati program beruházásának összértéke 1 335 222 383 forint, melynek megvalósításához szükséges önkormányzati önerő mértéke 245 391 395 Ft, amelyhez a lakossági önerőn felül 975 580 371 Ft uniós és állami támogatás járul.

A pályázati döntéssel tehát Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata egyszeri bruttó 245 391 395 forintos nagyságrendű, és a projekt befejezése után évi bruttó 25-30 millió forint körüli összeget elérő költséget vállal magára a Közösségi Ház valamint a közterületek fenntartásával. Ezzel a döntésével azonban mind városfejlesztési, mind szociális értelemben pozitív hatás, illetve megítélés érhető el az alábbiak miatt:

- A rehabilitáció megvalósításával látványos eredmények születnek (energiamegtakarítás megújuló homlokzatok, korszerűbb fűtési rendszerek révén, rendezett körterületek és közintézmények), amelyek alapvetően befolyásolják a lakások ingatlanértékét, és ezen keresztül az egész lakótelep státuszát.
- A pályázat segítségével meg lehet előzni, hogy a lakótelep pár év múlva szociális zárvánnyá váljék. Ha ez bekövetkezik, akkor lényegesen nagyobb forrásokból is nehéz lesz eredményeket elérni.
- A lakótelepen nagy a laksűrűség, tehát jó hatékonysággal lehet a közösségi és szociális munka révén felzárkóztatni olyan csoportokat, amelyek e nélkül a társadalom peremére sodródnának.
- A beavatkozás segítségével a lakótelepen élők jövedelmi helyzete, munkaerő-piaci potenciálja javul, így csökkenhet az önkormányzatnál amúgy jelentkező segélyezési teher. Ugyanez igaz a felújított lakások csökkenő fenntartási költségeire, amely az adósságkezelés tekintetében eredményezhet csökkenő terheket.
- Az Ady lakótelepen lévő Lajtha László általános iskola vonzáskörzete a kerület legleromlottabb részeire is kiterjed (Ófalu, Szabótelep). Így a lakótelepen végzett közösségi munka a gyerekeken keresztül egy nagyobb lakókörzetre is kiterjed.
- A lakótelep komplex rehabilitációja modellértékű Csepelen és egész Budapesten. Ennek nagyon komoly marketingértéke van mind városfejlesztési, mind szociálpolitikai értelemben. (Ld. a VIII. kerületi Magdolna negyed példáját.)

- A közösségi ház a szociálpolitikai szakma színvonala szempontjából is mérföldkőnek tekinthető. A kerületben dolgozó szociális szakemberek számára a térség képzésként és gyakorlatként egyaránt felfogható.
- Az uniós pályázati program nagyon komoly partnerségre épül, amely alapot jelenthet a többi csepeli lakótelep komplex rehabilitációja számára.

Javaslom Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének, hogy döntésével fogadja el az Ady Endre út – Duna utca – Zsák Hugó utca – Árpád utca – Táncsics Mihály utca által határolt területre vonatkozó Integrált Szociális Városrehabilitációs Akcióterületi terv programját.

Budapest, 2009. április 6.

Orosz Ferenc
alpolgármester

Melléletek:

1. számú melléklet: Akcióterületi Terv

Határozat javaslatok:

1., Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Ady Endre út – Duna utca – Zsák Hugó utca – Árpád utca – Táncsics Mihály utca által határolt terület fejlesztésére vonatkozó Akcióterületi Terv programját elfogadja. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázathoz szükséges nyilatkozatok aláírására.

Határidő:

elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. április 30.

Felelős:

Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a készítessen részletes finanszírozási tervet a pályázati forrás felhasználásának módjára, különös tekintettel a finanszírozás ütemezésére és a pályázatban részt vevő partnerek szerepére, majd elkészülte után terjessze a testület elé jóváhagyásra.

Határidő:

elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: a Támogatási Szerződés megkötéséig

Felelős:

Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

**ADY LAKÓTELEP INTEGRÁLT SZOCIÁLIS
REHABILITÁCIÓJA**

AKCIÓTERÜLETI TERV

2009. április

Tartalomjegyzék

1	<i>Vezetői összefoglaló</i>	13
2	<i>Stratégiai Illeszkedés</i>	17
3	<i>A Településfejlesztési Akcióterület kijelölése</i>	19
4	<i>Az akcióterület helyzetelemzése</i>	23
4.1	Az akcióterület szabályozási tervének áttekintése	23
4.2	Megelőző városrehabilitációs tevékenységek	23
4.3	Az akcióterület társadalmi, gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása	23
	Demográfia és társadalomszerkezet	23
	Gazdasági helyzet	27
	Közfunkciók a területen	30
	Lakásállomány	30
	Környezeti állapot	32
	Közlekedés, forgalmi adatok	34
	Közműhálózat értékelése.....	35
	Közbiztonság.....	36
4.4	Tulajdonviszonyok értékelése	36
4.5	Piaci igények, lehetőségek	38
	Lakossági igények	38
	Önkormányzati intézmények elképzelései	41
	Vállalkozások igényei	42
5	<i>Fejlesztési célok és beavatkozások</i>	44
5.1	Az akcióterület fejlesztésének céljai, rész céljai	44
5.2	Beavatkozás típusok	47
	Alternatíva elemzés	48
5.3	ROP 2007-2008 közötti városrehabilitációs célú pályázat tartalma	49
	Lakóépület felújítási projektek	50
	Egyéb ERFA típusú projektek.....	55
	ESZA típusú projektek	59
	Bevonandó partnerek.....	62
	Önkormányzat által ellátandó feladatok	64
5.4	Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán	67
5.5	A pályázaton kívül a közszféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületen	67
5.6	Az önkormányzat nem beruházási jellegű tevékenységei az akcióterületen	68
5.7	A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez	68
5.8	A projekt végrehajtási ütemterve	71
5.9	A tervezett fejlesztések várható hatásai	74
	Gazdasági hatások	74

Társadalmi, esélyegyenlőségi hatások.....	74
Környezeti hatások.....	75
6 Megvalósítás intézményi kerete.....	77
6.1 Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása	77
A szervezet eddigi beruházási, fejlesztési gyakorlata.....	77
A Városfejlesztő Társaság szerepe és kompetenciái az Ady lakótelep rehabilitációjában.....	83
6.2 Üzemeltetés, működtetés feladatai	84
A működtetés pénzügyi kérdései.....	84
A működtetés szervezeti kérdései	85
7 Pénzügyi terv.....	86
7.1 A pályázati tevékenységek tervezett költségvetése	86
7.2 Kockázatok elemzése.....	88

1 Vezetői összefoglaló

Budapest Csepel Önkormányzata 39/2008 (I. 24) határozatával döntött arról, hogy részt kíván venni a Közép-magyarországi regionális operatív program 5.1.1/C kódjelű pályázatán, melynek célja „integrált szociális városrehabilitáció” megvalósítása.

A döntés értelmében Előzetes akcióterületi Terv készült, melyet 2008. május 15-én Budapest Csepel képviselőtestülete elfogadott. Az EATT nyomán készült pályázati dokumentáció 2008. június 16-án beadásra került, és pozitív elbírálásban részesült, ezért mód nyílt a végeleges Akcióterületi Terv elkészítésére.

A pályázati kiírás értelmében olyan lakótelepi vagy hagyományos építésű lakóterületek lehetnek a pályázat célterületei, amelyeknek társadalmi mutatói bizonyos, előre meghatározott szint alatt maradnak, azaz a célterület társadalmi összetétele kedvezőtlen. A pályázat alapvetően lakosságmegtartó rehabilitációt támogat, azaz olyan beavatkozást, amelynek célja a terület további leértékelődésének megakadályozása, és a helyben élő lakosok társadalmi esélyeinek növelése.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia objektív adatok alapján bemutatta, hogy a kerület társadalmi értelemben leginkább leromlott lakótelepe az Ady Endre út mentén, a Papírgyár szomszédságában található.

Az Ady lakótelep tehát Csepelen belül a legkevésbé kedvező társadalmi összetételűnek tekinthető, amely kijelentés különösen annak fényében fontos, hogy a csepeli lakótelepek Budapesten belül is az egyik legalacsonyabb ingatlanárral rendelkeznek. Ennek megfelelően **az Ady lakótelepre rehabilitációs előtanulmány készült a Fővárosi Önkormányzat megbízásából 2007-ben.** A Fővárosi Önkormányzat határozata értelmében két budapesti lakótelepre készült stratégiai terv, vizsgálva annak lehetőségét, hogy a főváros rehabilitációs stratégiája hogyan tudná befogadni a társadalmi értelemben veszélyeztetett lakótelepeket. Az előtanulmány kiemelte, hogy a leromlással fenyegetett lakótelepeken a beavatkozások nem koncentrálnak kizárólag a fizikai paraméterek javítására, mert ebben az esetben a családok valós társadalmi problémái újratermelődnek. A beavatkozásoknak tehát komplex eszközrendszerrel kell alkalmazniuk, amely kezelni kívánja mind a fizikai, mind a társadalmi problémákat.

Az Ady lakótelep a szociális városrehabilitáció hat jogosultsági indikátora közül mind a hatot teljesíti. A népszámlálási adatok tanulsága szerint tehát a lakótelepi lakosok alulképzettek, körükben a munkanélküliek aránya a fővárosi átlag feletti, a különböző segélyformákban részesített lakosok aránya a kerületi átlag 1,37-szeresét teszi ki.

A kizárólag 10 emeletes lakóépületekből álló lakótelepen egyetlen közösség sem pályázott még az állami támogatású panelprogramra, jelentős felújítás tehát egyetlen épület esetében sem történt. Az épületekben jelentős a közös költség tekintetében hátraleékkal rendelkezők aránya.

A lakótelep vizuális egységet alkot, a központi parkot veszik körül a magas lakóépületek. A park 2008. májusában teljes felújításon ment át, ám a felújítás eredményeinek fenntarthatósága már egy évvel a befejezés után is kérdéses, amíg a közterületeken való társadalmi jelenlétet erősen befolyásolják a hajléktalan életvitelű (részben, de nem teljes mértékben a szomszédos hajléktalanszállóról származó) emberek, valamint a lakótelepen megtalálható számtalan italtöltő kliensei, illetve a lakók kötődésének hiánya a közterületekhez. **A lakótelep valós átalakulásának tehát nem szabad az egyszeri közterület és lakóépület felújításokra koncentrálnia, hanem figyelembe kell venni a társadalmi, fizikai fenntarthatóság szempontjait is.**

Az akcióterületi fejlesztés célja komplex rehabilitáció megvalósítása, azaz a lakótelep ingatlanpiaci pozícióinak stabilizálása az épületállomány felújítása – megfizethetőbbé tétele –

a közterületek attraktívvá tétele, a kereskedelmi egységek megújítása segítségével. Mindezekon felül további cél az itt élő, több mint 2000 család számára biztosítani azt a koncentrált közösségi ellátást, amely lehetővé teszi, hogy a negatív családi minták (munkanélküliség, képzetlenség) ne örökítődjenek át a fiatalabb generációkra.

A KMOP-2007 5.1.1/C pályázat segítségével az alábbi beruházásokat kívánja megvalósítani Budapest Csepel önkormányzata:

ERFA típusú beavatkozások:

Lakófunkció megerősítését szolgáló fejlesztések

1. 5 társasház és 2 lakásszövetkezeti épület részleges felújítása

Városi funkció megerősítését szolgáló fejlesztések

2. A lakótelep közterületeinek megújítása
 - a. Közterület felújítás (hrsz. 209364/29 és 209364/ 32)
 - b. Parkolóhelyek számának bővítése az Árpád utcában
 - c. Sportudvar kialakítása a Csete Balázs iskola udvarán (önkormányzati forrásból, mert oktatási intézményben történő beavatkozást az uniós pályázat nem finanszíroz)

Közszféra funkcióinak megerősítését szolgáló fejlesztések

3. PSZSZI épületrészének külső felújítása (PSZSZI+Csete iskola+Galéria közös épülete)
4. Csepel-Sziget általános és szakiskola épületrészének külső felújítása (önkormányzati forrásból, mert oktatási intézményben történő beavatkozást a pályázat nem finanszíroz) (PSZSZI+Csepel-Sziget iskola+Galéria közös épülete)

Közösségi funkciókat erősítő fejlesztések

5. Csepel Galéria épületrészének külső felújítása (PSZSZI+Csepel-Sziget iskola+Galéria közös épülete)
6. Közösségi Ház kialakítása, kapcsolódó eszközbeszerzéssel

Gazdasági funkciókat erősítő fejlesztések

7. A Csete Balázs sétányon található üzletsor főhomlokzatának felújítása

ESZA típusú beavatkozások:

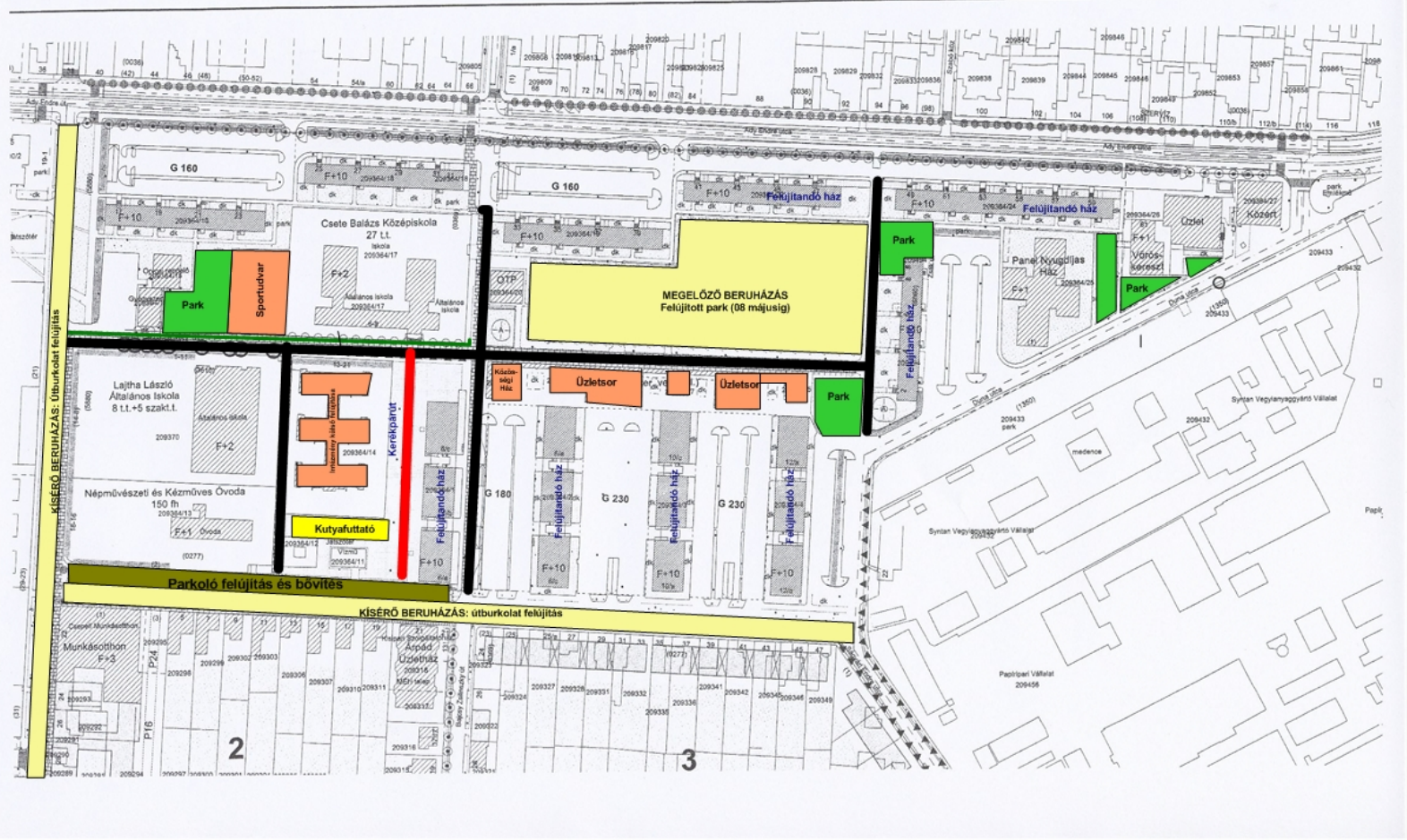
Szociális jellegű beavatkozások

8. Komplex munkaerő-piaci képzési programok
9. Közösségi programok
10. Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények

A KMOP-2007 5.1.1/C pályázat segítségével mintegy 1,335 milliárd forint nagyságrendű beruházás valósulhat meg a lakótelepen, amely 245,4 millió forint saját erőt kíván az önkormányzattól, és további 114,25 millió forint önerőt a lakótelep lakóközösségeitől.

Összességében tehát az Ady lakótelep szociális városrehabilitációja kiemelkedő jelentőségű, mert a kerület (és a főváros) egyik leginkább leromlással fenyegetett lakótelepét érinti. A beruházások komplex módon valósulnak meg, a fizikai beavatkozásokat a hosszú távú társadalmi hatásokat biztosító szociális infrastruktúra kiépülése is kiegészíti. A beavatkozás 10 konzorciumi és több támogató partner szövetségékként valósul meg, amely magában foglalja a lakótelep majdnem minden lakóközösségét. A források tehát mozgósítják a teljes lakótelepet, a lakosság és a lakótelepen lévő intézmények bevonódnak a részletes tervezésbe, megvalósításba, fenntartásba.

A lakótelep rehabilitáció vázlatos terve



2 Stratégiai Illeszkedés

Budapest Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégiájának társadalomelemzése kimutatta, hogy a kerület társadalmi mutatóit tekintve elmarad a budapesti átlagtól. Ezért a kerület egyik legfontosabb feladata a jövőben egyrészt a társadalmi/területi szegregáció megállítása, másrészt erősebb gazdasági bázissal rendelkező társadalmi rétegek kerületben való leteleülésének elősegítése.

A társadalmi értelemben veszélyeztetett városrészek további státuszcsökkenése megakadályozásának fontosságát az IVS stratégiai célrendszerének 2.3, 2.4 stratégiai céljai bontják ki. (2.3: Területi szegregáció (hátrányos helyzetű társadalmi rétegek területi koncentrációjának) megelőzése, 2.4: Társadalmi esélyegyenlőség megteremtése.)

Szigorúan véve Csepelen található az Ady lakótelepnél rosszabb státuszú, hagyományos építésű területek is (pl. Szabótelep északi részén, Ófaluban, Rákóczi út és Gerincút között, Hároson).

Ezen területeket azonban rövidebb, hosszabb időtávon belül jelentős városfejlesztési hatások fogják érni (pl. Gerincút kiépülése, 3-as villamos átvezetése Csepelre, Albertfalvai híd megépülése, belterületbe vonás). Ezek a hatások pedig a területek átépüléséhez, ártértékelődéséhez vezetnek majd, így a lakosságmegtartásra koncentráló szociális városrehabilitáció ezeken a területeken célt téveszthetne.

A drasztikus átalakulásoktól várhatóan mentes lakótelepek szempontjából azonban vizsgálható a lakosságmegtartó beavatkozások szükségessége. Mint az alábbi táblázatban látható, a csepeli lakótelepek közül az Ady lakótelep rendelkezik a legrosszabb társadalmi paraméterekkel.

Csepel lakótelepeinek egyes népszámlálási mutatói

	Belváros észak	Belváros dél	Ady ltp.	Simon Bolivar ltp.	Régi Csillagtelep	Krizantém u. ltp.	Erdőalja (Kossuth u.)	Béke tér	Erdősor	Szt. László u. ltp.	Királymajor
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	17,3%	18,5%	25,8%	20,2%	22,7%	12,4%	24,2%	18%	17%	19,3%	21,6%
Felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a 25 évesnél idősebbek körében	14,2%	13,6%	9,5%	15,3%	7% (idős népesség)	19,4%	11,3%	17,8%	16,1%	11,8%	10,6%
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	32,7%	33,9%	38%	37,9%	36,9%	32,6%	36,6%	41,7%	32,8%	33,3%	35,9%

Csepelen a lakónépesség körülbelül 60%-a lakótelepeken lakik, ezért kiemelt jelentősége van annak, hogy a lakótelepi életforma fenntartható maradjon. Ezért fogalmazza meg a kerületi stratégia a 3.5 stratégiai célt, mely a lakótelepek, azon belül is a társadalmi szempontból különösen veszélyeztetett lakótelepek rehabilitációját célozza. (3.5 stratégiai cél: A lakótelepi életkörülmények javulása, különös tekintettel a társadalmilag leromlással fenyegetett lakótelepekre.) Az Ady lakótelep, mint a leginkább veszélyeztetett lakótelep ezeknek a céloknak maximálisan megfelel.

Az Ady lakótelep a fenti célokhoz való illeszkedése okán az Integrált Városfejlesztési Stratégia első számú akcióterületévé vált.

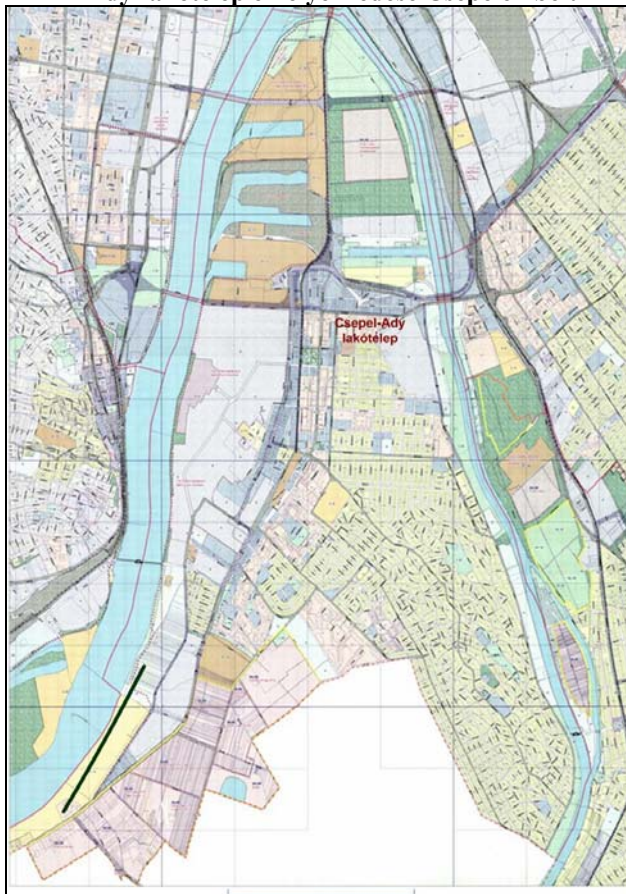
Az Ady lakótelep szociális városrehabilitációjának további pozitív hatásai az IVS anti-szegregációs tervéhez kapcsolódnak. Az anti-szegregációs terv ugyanis beazonosított a kerületben 4 szegregációval fenyegetett területet, amely közül a kettő legkritikusabb helyzetű az Ady lakótelep tőszomszédságában van, a lakótelepi iskola körzetébe tartozik. Ezeken a területeken azonban a szociális városrehabilitáció beavatkozása nem javasolt, mert lakosságszámuk a kritikus nagyság alatt marad, s a területek közép és hosszútávon várhatóan jelentősen átalakulnak majd. Addig azonban a helyi lakosság, és főleg az iskolába járó gyermekek számára kulcsfontosságú lehet az Ady lakótelepen kialakítandó szociális infrastruktúra, és a közösségi programok rendszere, amelyek a társadalmi beilleszkedést segítik elő.

Az Ady lakótelep rehabilitációja nem kizárólag Csepel városfejlesztési elképzeléseivel harmonizál, hanem összhangban van a Fővárosi Önkormányzat azon törekvésével, hogy lakótelep rehabilitációs minta projektek segítségével lehessen bemutatni a társadalmi leromlással fenyegetett lakótelepek komplex rehabilitációját. A Fővárosi Önkormányzat ezen céljának megfelelően készített rehabilitációs előtanulmányt az Ady lakótelepre és Békásmegyér keleti részére 2007-ben.

3 A Településfejlesztési Akcióterület kijelölése

Az Ady lakótelep Szabótelep városrész középső területe. Az akcióterületet a teljes lakótelep alkotja, melynek határoló utcái: Árpád u.-Táncsics M u.-Ady Endre út-Duna u. - Zsák Hugó u. Az akcióterület nagysága 14,13 hektár, lakosság száma 4771 fő (2001-ben). A lakótelepen 2064 lakás található. (A Népszámlálás a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő idősök otthonában lévő lakóegységeket is lakásnak minősítette, ezek száma a 2064-en felül jelentkezik.)

Az Ady-lakótelep elhelyezkedése Csepelen belül



Az Ady lakótelep vegyes funkciójú városi szövetben helyezkedik el. Északról, Pesterzsébet irányából, a Gubacsi hídról levezető nagy forgalmú Ady Endre út határolja, melytől északra a régi Csepel falusias szövetéből megmaradt városrész fekszik. Ezen északi területet az Integrált Városfejlesztési Stratégia szegregációval veszélyeztetett területnek definiálta. A lakóteleptől keletre a Papírgyár tömbjei találhatóak, melyek az elmúlt időszakig jelentős, életminőséget befolyásoló környezetszennyezéssel bírtak a lakótelepre (zaj és szaghatások). A lakóteleptől délre családi házas térség terül el, amely lassú átalakulásban van. Az eredendően több lakásos, udvaros telkek nagyobb alapterületű családi házaknak és kisebb társasházaknak adják át a helyüket. Az Ady lakóteleptől nyugatra, a Táncsics Mihály utcán túl pedig a lakótelepi közeg folytatódik, döntően a dán Larsen-Nielsen technológiával épült 10 emeletes épületekben.

Az Ady lakótelep felülnézeti látképe



Az Ady lakótelep egyfajta egységet alkot: a központi parkot veszi közre a 10 emeletes lakóépületek többsége. A lakótelep egy forgalomtól elzárt sétányra van felfűzve (Csete Balázs utca, régebben Ligeti Károly u.) A sétány mentén található az önkormányzati tulajdonú üzletsor, valamint a Tancsics Mihály utca felé eső területen a közintézmények. **Az Ady lakótelep egysége, kompakt belső struktúrája különösen alkalmassá teszi a lakótelepet komplex rehabilitációra, mert relatíve kis összegből a beruházások kis területi elhelyezkedése miatt nagyságrendileg ötezer lakos számára lehet életminőség javulást elérni.**

Az akcióterület jogosult a KMOP-2007 5.1.1/C pályázat támogatására, mert a jogosultsághoz szükséges 6 indikátorból nem csak a minimálisan szükséges 3-at, hanem mind a 6 indikátort teljesíti.¹

Csepel Ady lakótelep adatai az uniós indikátorrendszer viszonylatában

Indikátor típusa	Érték az Ady-lakótelepen	Határérték
ALACSONY ISKOLÁZOTTSÁG (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet teljesíteni kell.)		
Legfeljebb általános iskola 8 osztályával rendelkezők aránya a 15-59 éves népesség körében magas volt 2001-ben Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	25,8%	minimum 20%
Felsőfokú végzettségűek aránya a 25 év felettiek körében alacsony volt 2001-ben Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	9,5%	maximum 14%
ALACSONY GAZDASÁGI AKTIVITÁS (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)		
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportok magas aránya 2001-ben (7,8,9 kategóriájú foglalkoztatási főcsoportúak/foglalkoztatottak) Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	35,4%	Minimum 28%
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya az akcióterületi lakónépességben belül magas volt 2001-ben Adatforrás: KSH, Népszámlálás adatok	53%	minimum 60%
MUNKANÉLKÜLISÉG MAGAS SZINTJE (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)		
Munkanélküliek aránya az akcióterületen magas volt 2001-ben Számítás: Munkanélküliek száma / (Munkanélküliek + foglalkoztatottak száma) Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	9,3%	minimum 7%
Tartós munkanélküliek aránya az akcióterületen magas volt 2001-ben (legalább 360 napos munkanélküliek aránya) Számítás: tartós munkanélküliek száma/ munkanélküliek+foglalkoztatottak száma Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	2,8%	Minimum 2,4%,
SZEGÉNYSÉG ÉS KIREKESZTETTSÉG MAGAS SZINTJE (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább kettőt kell teljesíteni.)		
Magas azon aktív korúak (15-59 éves) aránya, akiknek 2001-ben a jövedelemforrásuk kizárólag állami vagy helyi támogatás volt Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	9,7%	minimum 8%
Önkormányzati tulajdonú lakások aránya magas az akcióterületen (jelen időszakban) Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat	6,78% ²	minimum 8%

¹ A lakótelep jogosultságát vizsgáló indikátorrendszert a 2008-ban érvényes értékeken hagytuk, mert a jogosultság vizsgálatára az első körös pályázatban került sor, amikor még az EATT vizsgálatai voltak érvényben.

² A mutató értéke a következőképpen került kiszámításra: a lakótelepen 2064 lakás található, ebből 140 önkormányzati bérlakás, tehát a bérlakások aránya 6,78%.

Indikátor típusa	Érték az Ady-lakótelepen	Határérték
<p>Az akcióterületen az önkormányzat által elosztott rendszeres szociális támogatásokból a háztartásokhoz viszonyított városi/kerületi átlaghoz képest több támogatás (darabszám) került kiosztásra. (Beszámítható támogatásformák: rendszeres szociális segély, lakásfenntartási támogatás minden formája, rendszeres gyermekvédelmi támogatás, adósságcsoökkentési támogatás.)</p> <p>Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat</p>	<p>A rendszeres szociális támogatások száma a háztartások számához képest 1,37-szerese a kerületi átlagnak³</p>	<p>A rendszeres szociális támogatások száma a háztartások számához képest legalább 1,3-szorosa a kerületi átlagnak.</p>
<p>A legfeljebb 3 éves (gyártási év + két naptári év, azaz pl. 2007-ben a 2005-2006-2007-es gyártási évű) gépjárművek alacsony aránya a lakások számához képest</p> <p>Adatforrás: önkormányzati nyilatkozat a gépjárműadó nyilvántartás alapján (az üzemben tartó lakhelye szerinti nyilvántartás alapján)</p>	<p>A maximum 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest 39,2%-a a kerületi átlagnak.⁴</p>	<p>A maximum 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest legfeljebb 65%-a a kerületi átlagnak.</p>
ERŐSEN LEROMLOTT KÖRNYEZET		
<p>Az 5 szintnél magasabb lakóházakban található lakott lakások magas aránya az 50.000 fő lakónépességnél nagyobb városokban.</p> <p>Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat</p>	<p>100%</p>	<p>minimum 60% az 5 szintnél magasabb épületekben található lakások aránya</p>
A LAKÓÉPÜLETEK ALACSONY ENERGIAHATÉKONYSÁGA		
<p>Magas azon lakóépületekben található lakások aránya, amelyek rossz energiahatékonysági jellemzőkkel rendelkeznek. A területen található lakóépületek rossz energiahatékonyságúaknak minősülnek jelen pályázat szempontjából, ha 1982 dec. 31-e előtt épültek, illetve 83. jan. 1. után akkor, ha eredeti csomóponti tervekkel igazolható, hogy a panelcsomópontoknál a hőszigetelés vastagsága kisebb, mint a szendvicspanelek belső részein. Az 1982 dec. 31-e előtt épült lakóépület csak akkor tekinthető rossz energiahatékonyságúnak, ha nem született olyan támogató döntés vele kapcsolatban az iparosított technológiájú épületek energiatakarékos felújítását támogató pályázat – LKFT-LA-2 – során, amely a homlokzat hőszigetelését vagy a nyílászárók cseréjét eredményezte.</p> <p>Adatforrás: önkormányzati nyilatkozat</p>	<p>100%</p>	<p>A rossz energiahatékonyságú épületekben található lakások aránya minimum a célterület lakásállományának 70%-a</p>

³ A mutató értéke a következőképpen került kiszámításra: a lakótelepen 372 család részesül rendszeres szociális támogatásokban, ennek aránya a lakások számához (hiszen háztartásadat nem áll rendelkezésre, csak lakásadat, ezt az ÖTM már közleményében elismerte) 18%. A kerületben a segélyezett családok száma 4 219, ennek aránya a 32 076 lakáshoz (utolsó rendelkezésre álló, 2007-es lakásadat) 13,15%.

⁴ A mutató értéke a következőképpen került kiszámításra: A lakótelepen a maximum 3 éves gépkocsik száma 150 db, ennek lakásszámhoz viszonyított aránya 7,26%. A kerületben 5 940 3 évesnél fiatalabb autó van, melynek lakások számához viszonyított aránya 18,52%.

4 Az akcióterület helyzetelemzése

4.1 Az akcióterület szabályozási tervének áttekintése

Budapest Csepel Szabótelep városrészére kerületi szabályozási terv van érvényben (CSSZT-XXI-04 BP. XXI. CSEPEL, Ady E. u. – Duna u. – Zsák Hugó u. – Vágóhíd u. – Kolozsvári út – Szent István út- Táncsics M. u. által határolt terület KSZT (Szabótelep)

Ezen szabályozási terv foglalja magában az Ady lakótelepet is.

A lakótelep teljes területe az L7 (telepszerű lakóterület) övezetbe tartozik, melyben alapvetően lakófunkciók, és kiegészítő jelleggel közintézmények, sportfunkciók, kiskereskedelmi funkciók, irodák és parkolók helyezhetők el.

Az Ady lakótelepen tervezett rehabilitációs beavatkozás alapvetően felújítás jellegű. Nem kerül sor olyan tevékenységre, amely növelné a beépített terület nagyságát, csökkentené a zöldfelületi arányt, színtráépítést eredményezne, vagy eltérést eredményezne az eredendően kiszabályozott út és telek szélességektől.

A beruházás érdekében az érvényes kerületi szabályozási tervet nem szükséges módosítani.

4.2 Megelőző városrehabilitációs tevékenységek

Az Ady lakótelepen és közvetlen környezetében az elmúlt években jelentősebb átalakítás, rehabilitáció nem történt. Kisebb beavatkozások valósultak meg, úgy mint az üzletek előtti járdafelület egységes burkolása, a Csete Balázs sétány mentén fiatal facseteték ültetése szabad földben és dézsában.

A 2008. év azonban látványos változásokat eredményezett, május végéig a lakótelep közepén lévő parkfelület teljesen megújult. A beruházást az önkormányzat saját forrásból finanszírozta. A park megújítása magában foglalja a lakótelep játszóterének felújítását, valamint a parkban lévő sétálóutak burkolását. A beruházást lakossági egyeztetések előzték meg, amely során a lakók több kérést is megfogalmaztak: pl. az eredendően tervezett kutyafuttatót a lakók nem javasolták a központi parkban létrehozni. (Ennek megfelelően a kutyafuttató uniós támogatásból a lakótelep egy félreeső részén valósulna meg.) A lakók ugyancsak elutasították az utcabútorok, padok, asztalok kihelyezését, mert féltek, hogy azokat a lakótelepen nagy számban megtalálható hajléktalan életvitelű emberek vennék használatba. (A beruházás megvalósítása során azonban korlátozott számban egyszerűbb utcabútorok kihelyezésre kerültek.)

4.3 Az akcióterület társadalmi, gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása

4.3.1 Demográfia és társadalomszerkezet

Csepel, mint kerület népszámlálási alapú társadalmi mutatói kedvezőtlenebbek, mint a budapesti átlag, Csepelen belül pedig az Ady lakótelep mutatói maradnak el a kerületi átlagtól.

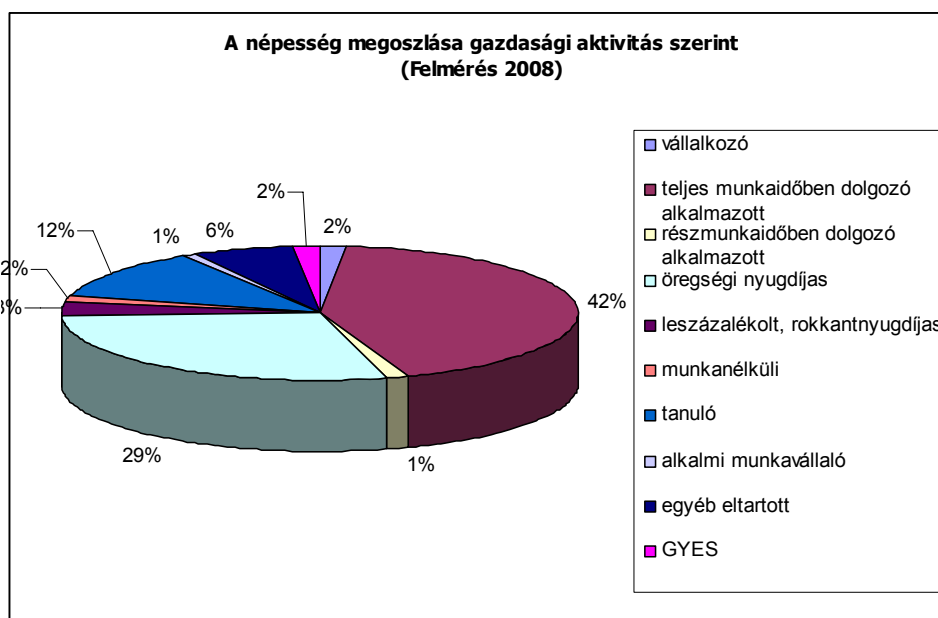
Csepel és az Ady-lakótelep pozícionálása népszámlálási adatok alapján

	Budapesti átlag	Csepel	Ady-lakótelep
14 éves és fiatalabb korosztály aránya (2001)	12,8%	13,9%	13,8%
60 éves és idősebb korosztály aránya (2001)	23%	18,4%	18,9%
25-x évesek közt a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (2001)	23,8%	12,6%	10,3%
Munkanélküliségi ráta (2001)	6,3%	7,8%	9,3%
Alacsony foglalkoztatási presztízű csoportok aránya (7-8-9 főcsoport/foglalkoztatottak) 2001	23,8%	33,17%	35,4%

Forrás: A nagyvárosok belső tagozódása-Budapest (KSH 2003) valamint közvetlen népszámlálási adatkérés a lakótelepre

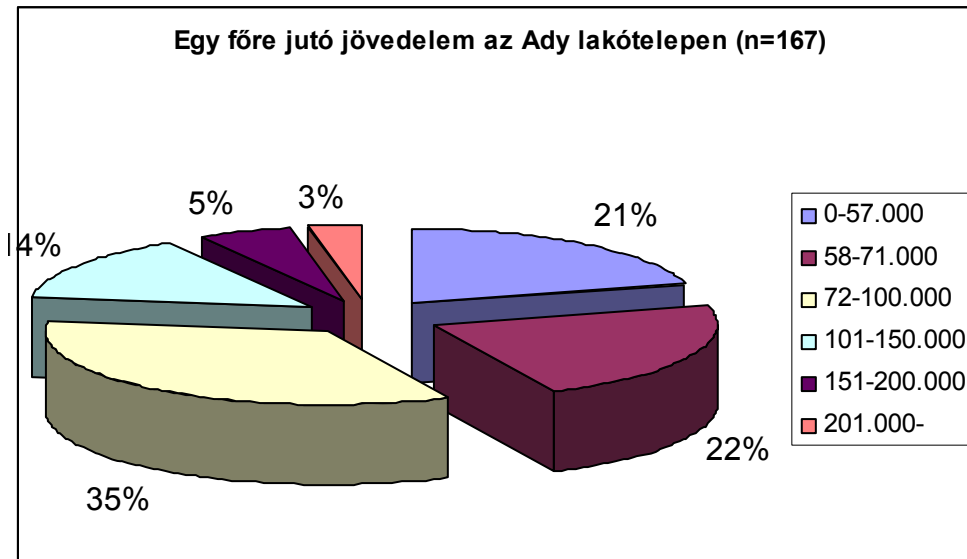
Az akcióterületi jogosultságot bizonyító indikátorok sorában is kimutatásra került, hogy a lakótelepen az egy háztartásra jutó rendszeres segélyek előfordulásának valószínűsége közel másfélszerese a kerületi átlagnak.

A 2008. márciusában a lakótelepen 275 háztartásfő megkérdezésével készült felmérés eredményei szerint a lakótelep népességének nagyságrendileg 18%-a tanuló és eltartott (tehát gyermek). A felnőttek legnagyobb része teljes munkaidőben dolgozó alkalmazott, vagy nyugdíjas. A munkaerőpiaci értelemben kritikus helyzetben lévők aránya is jelentős azonban, hiszen a népesség körülbelül 6-7%-át teszi ki, amely a felnőttkorú lakosság arányában a 10%-ot, az aktív korúak arányában a 15%-ot is elérheti. A felmérés eredményei is azt mutatják, hogy a munkaerőpiacról kikerülteket nem feltétlenül a regisztrált munkanélküliek sorában kell keresni (1,5%), a rokkant nyugdíjasok és az alkalmi munkából élők, valamint a felnőttkorú eltartottak kis hányada szintén kiszorult a munkaerő piacról, ellenben a munkanélküliségi statisztikákban nem található.



A felmérés tanulságai szerint az aktív korúak közel 9%-a volt munkanélküli az elmúlt 5 és során rövidebb, hosszabb ideig.

A válaszadó háztartások 22,8%-ában előfordult már, hogy anyagi okok miatt nem tudtak kifizetni valamely, lakhatással kapcsolatos költséget, a jelenlegi időpontban a válaszadó háztartások 6%-ban van lakhatással kapcsolatos hátralék.



A háztartások egy főre eső jövedelem megoszlása erősen polarizált képet mutat. **A válaszadó háztartások (275-ből 167) 28%-a lenne jogosult az önkormányzati segélyformákra a bevallott jövedelem alapján.** (Csepelen több fős háztartás esetén 57.000 Ft, egy fős háztartás esetén 71.250 Ft egy főre eső jövedelem az egyes segélyekre való jogosultsággal rendelkező jövedelem nagyság.)

A válaszadó családok negyede kifejezetten kedvezőnek mondható anyagi helyzetben van. A lakótelep rehabilitáció szempontjából ez a helyzet külön kezelést igényel, hiszen a lakótelepen egyaránt jelen lehet a felújításokkal kapcsolatos fizetőképes igény, és a felújítások pénzügyi korlátját jelentő nehéz anyagi helyzet.

A lakótelep társadalma tehát polarizált, átlagában a kerületi átlagnál rosszabb összetételűnek nevezhető, de ez a minősítés a lakótelepi társadalom egy jelentős részére nem áll fenn. A lakótelepre érkező számára azonban a társadalmi összetétel még a valóságosnál is kedvezőtlenebbnek látszik, részben azért, mert az Ady Endre utcában lévő hajléktalanszálló „vonzásában” élő hajléktalan életvitelű emberek a lakótelepen töltik a napjaikat, részben pedig azért, mert bizonyos kereskedelmi egységek előtt köztéri italfogyasztás zajlik, ami alapvetően befolyásolja a lakótelep miliójét.



A lakótelepi közterületeken való italfogyasztás alapvetően meghatározza a lakótelep képét

A társadalomszerkezet jövőbeli romlását előre vetíti az a tény, hogy az Ady lakótelep lakásainak fajlagos értéke a legalacsonyabb a kerületi lakótelepi lakások piacán. Egy háztartás 1-2 millió forintos készpénzhasznát realizálhat akkor, ha Csepel más lakótelepéről átköltözik az Ady lakótelepre. Ez a tény nemcsak a kerületen belül, hanem más kerületekből is indukál migrációt a lakótelepre, sőt, egyértelműen felfedezhető, hogy a szanalásokat végrehajtó kerületekből (IX, XIII. kerület) családok kerültek átköltöztetésre a lakótelepre. Csepelen történő kisebb szanalások után is érkeztek családok 2008-ban, és érkeznek majd 2009-ben a lakótelepre. Ezek a családok is az alacsony ingatlanérték miatt kapnak a lakótelepen önkormányzati bérlakást, miközben annak fenntartási költségét valószínűség szerint nem lesznek képesek finanszírozni.

A szociális ellátórendszer és az oktatási intézményrendszer felmérései azt támasztják alá, hogy az Ady lakótelepen nagy arányban élnek olyan háztartások, amelyek „vándorló életmódot folytatnak”. Ez részben vidékről való felköltözést jelent a családtagokhoz – ezek a családok sokszor pár hónapon belül továbbköltöznek – illetve magán bérlakásokba való beköltözését olyan családoknak vagy családtöredékeknek, akik más kerületekből szorulnak ki.

Az Ady lakótelep rehabilitációs programjának kialakításakor nem csak a lakótelep, hanem közvetlen környezetének társadalmi összetételét is érdemes minősíteni, hiszen az ESZA típusú programoknak hatása lehet a lakótelep környezetében élők életminőségére is, elsősorban azokéra, akik a lakótelepen lévő általános iskola iskolai körzetéhez tartoznak. Ezen területek társadalmi mutatóit az alábbi táblázat tartalmazza:

Az Ady lakótelepet környező lakóterületek egyes népszámlálási mutatói

	Adytól északra (Szabótelep észak)	Adytól délre (Szabótelep dél)	Adytól keletre (belvárosi lakótelepek)	Adytól észak keletre (Ófalu)	Ófalu nyugati része
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	48,9%	24,1%	17,3%	30,2%	54,2%
Felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a 25 évesnél idősebbek körében	4%	14,8%	14,2%	10,1%	1,4%
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	62,1%	40,4%	32,7%	41,9%	57,8%



A lakóteleptől északra található kerületrészt szegregációval erősen veszélyeztetett

4.3.2 Gazdasági helyzet

Az akcióterület relatíve kis alapterű lakóövezet és intézményi terület. A 10 darab 10 emeletes paneltechnológiájú épület között a Csete Balázs soron található egy önkormányzati tulajdonú üzletsor, és üzlethelyiségek találhatóak az Ady Endre út Papírgyár felőli részén is. A terület alapvetően az itt lakók mindennapi kiskereskedelmi és egyéb szolgáltatási igényeinek kielégítését tudja felvállalni, tágabb kerületi lakóközösség számára nem tud szolgáltatásokat nyújtani, és nincs is igény nagyobb mértékű szolgáltatás ellátásra. A kereskedelmi szolgáltató intézmények a lakóépületek közötti területen találhatóak elsősorban, ezek főleg a lakótelepen élők számára nyújtanak szolgáltatásokat. Emellett az akcióterület határoló részein, melyek már nem az akcióterület részei, de közvetlenül illeszkednek hozzá, ugyancsak több, a mindennapi megélhetést biztosító szolgáltatás elérhető (élelmiszerboltok, bisztró, virágbolt, stb.).

A Táncsics Mihály úton dél felé haladva ugyancsak sűrűsödik a kereskedelmi szolgáltatók száma, mely nagyrészt ugyancsak a közvetlen környezet kiszolgálására létesült.



A lakótelepen található üzletsor látképe

A lenti táblázatban lévő felsorolásból látható, hogy a mindennapi megélhetéshez szükséges szolgáltatások nagyrészt elérhetőek: van a lakótelep területén több élelmiszerüzlet, zöldséges, helyben fogyasztásra és rendelésre szállító étterem, pizzeria, gyógyszertár, ruházati üzlet, és fodrászat is.

Nincs a lakótelepen a javítási munkákat, ruhatisztítást, banki szolgáltatást, postai szolgáltatást nyújtó helyiség, amely tevékenységek potenciálisak lehetnek, amennyiben az üzlethelyiségek funkcióiban változás történik (elsősorban italboltok helyett).

Az akcióterületi lakosság (kb. 4700 fő) 2%-a vállalkozó, kb. 100 fő, ami meglehetősen alacsony arány.

Az akcióterületen található üzlethelyiségek üzemeltetői jellemzően családi vállalkozások, a kisebb szolgáltatók 1-2 két fő eladót, vagy pincért, munkatársat alkalmaznak. Nagyobb foglalkoztatóként a két élelmiszerüzlet jelenik meg. Az üzletek nagyságrendileg 50 munkahelyet képviselnek.

Közvetlen összefüggés nem mutatható ki az akcióterületi lakosok és az akcióterületen foglalkoztatottak között.

A lakótelep közepén található üzletsor üzlethelyiségei:

Sorszám	Hrsz.	Szolgáltató neve	Cím	alapterülete (m ²)	funkciója	teljes nettó havi (Ft/hó)	Bérlő neve	Szerződés kötés dátuma	Bérl. Szerz. Lejár.
1	209364/10	Aranyökör söröző, étterem	Csete Balázs utca 05.	302	vendéglátás, élelmiszer kisker.	192 243	Matrika 2000 Kft.	2001.12.19	határozatlan
2	209364/9	Szolárium, fodrászat	Csete Balázs utca 07.	144	fodrász	77 713	Csepeli Fodrász Szövetkezet	1995.11.27	határozatlan
3	209364/8	Coop élelmiszerbolt	Csete Balázs utca 09.	450	élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem	269 920	Csep-Ker 21 ZRT.	2000.12.14	határozatlan
4	209364/7	Ital diszkont	Csete Balázs utca 11.	130	ital diszkont(non-stop) totó-lottó, édesség	120 418	Taminfo Kft.	2004.12.07 (2005.03.25.) 2006.10.16.	2011.10.16-ig
5	209364/6	Húsbolt	Csete Balázs utca 13.	127	hentes	102 098	Zwicker Kft.	1993.07.23	határozatlan (elköltözött)
6	209364/6	Kínai üzlet	Csete Balázs utca 13.	105	ruházati kiskereskedelem	108 353	FA-DA Hungary Kft. (Fang Jin CHUM Kft.jogutódja)	2007.december 1.	határozott 5 év
7	209364/6	Laguna étterem	Csete Balázs utca 13.	98	éttermi vendéglátás	113 930	Szinti Bt.	1996.12.30	határozatlan
8	209364/5/A/0	Banya söröző	Csete Balázs utca 15.	144	zenés szórakozó hely	125 798	Bonus 3000 Kft.	2003.11.14	határozatlan
9	209364/6/A/0	Vegyes bolt	Csete Balázs utca 13.	36	élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem és borkimérés	34 301	Gizi Bt.	1998.11.26	határozatlan
10	209364/23/A/0		Zsák Hugó utca 8.	18	varroda		ÜRES		

4.3.3 Közfunkciók a területen

Az Ady-lakótelepnek az átlagosnál jobb a közintézmény ellátása, az óvodától az idősök otthonáig minden korosztály intézménye megtalálható a területen. A lakótelep alapintézményekkel való ellátottsága (gyógyszertár, orvosi rendelő) is biztosított. A terület közintézményi ellátottsága túlmutat a lakótelep határain.

Az Ady-lakótelepen az alábbi intézmények találhatóak:

- Népművészeti és kézműves napközi otthonos óvoda
- Lajtha László Általános iskola
- Csete Balázs Gimnázium, Szakközép iskola és szakiskola
- Csepel-Sziget általános és szakképző iskola tagintézménye
- Pedagógiai Szakmai Szolgáltató Intézmény
- Csepel Galéria
- Fővárosi Önkormányzat nyugdíjas otthona
- Magyar Vöröskereszt épülete (korábban szociális otthon)
- Munkásotthon művelődési ház (az akcióterületen kívül, de annak határoló utcájában)

Mindezek az intézmények természetesen nem csak a lakótelepen végeznek szolgáltatásokat, hanem részben kerületi és kerületen kívüli hatáskörük van. A területen élő gyerekek pedig a körzetesítés miatt két általános iskola között oszlanak meg: a Lajtha László Általános iskola és a Kazinczy Ferenc Értékközvetítő és Képességfejlesztő Általános Iskola között – ez utóbbi a lakóteleptől délre található.

4.3.4 Lakásállomány

A lakótelep házai 1974-75-ben épültek, ennek megfelelően minden szerkezet és beépített elem – amennyiben eddig megújítására nem került sor – 33-34 éves.

A lakótelep beépítését 3 féle F+10 szintes lakóépület alkotja: jelük szerint F9-es, F10-es, és az ún. Larsen Nielsen-féle házak. Az F9-es 4 szekciós épületek az Ady Endre út mellett sorolódnak Ady Endre út 17-23, 25-31, 33-39, 41-47 házsíszámok alatt (172 lakásosak). Az F10-es jelzésű épülettípusból kettő lakóház készült, az egyik a Zsák Hugó 2-8 (129 lakás), a másik az Ady Endre út 49-59 alatt (192 lakás). Az Árpád utca 6, 8, 10, 12 szám alatti épületek alkotják az ún. Larsen-Nielsen típusból épített lakóházak csoportját. (264 lakásosak)



F9-es típusból épített 4 szekciós lakóépület déli homlokzata



Larsen Nielsen házak látványa és homlokzati részlete

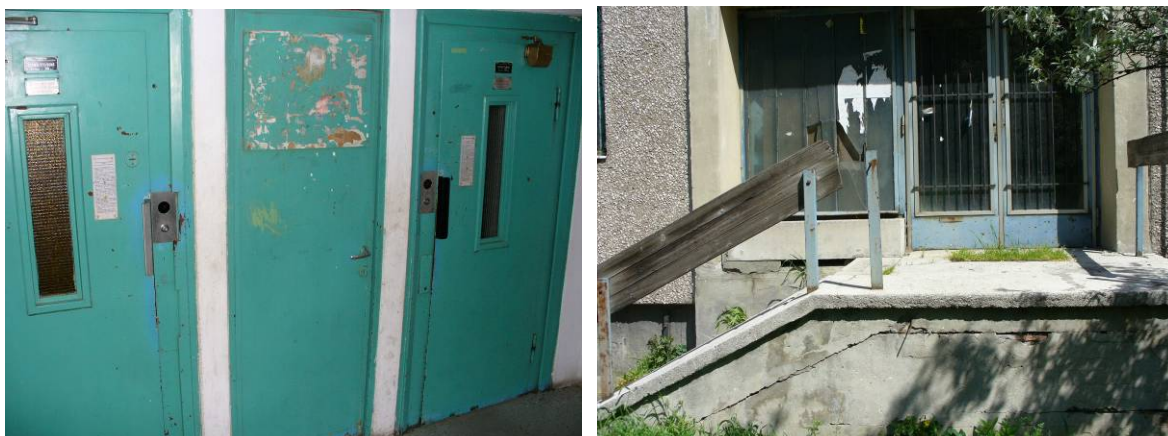
A Larsen – Nielsen technológiával épült lakóházak szerkezeti határoló falai 21 cm vastagok, 5 cm hőszigeteléssel. A Camus technológia szovjet adaptációjaként egyéb házgyárak által készített termékek nagyobb hőszigetelő képességű, 30 cm vtg. homlokzati szendvics panelt alkalmaztak. A dán típusú épület homlokzati ablakai kívülre helyezettek. Tokszerkezetük beépítése, a homlokzati falpanel rögzítése eltérő az egyéb rendszerű épületekétől. Az Árpád utcában lévő Larsen-Nielsen típusú lakóépületekben található lakások mérete egyforma, 46 m². (A lakások egy részében a konyhának nincsen ablaka). A Larsen-Nielsen típusú épületek fűtési rendszere egycsöves átfolyós, ami a legkevésbé korszerű fűtési rendszernek tekinthető. Az F9, F10 típusú lakóépületek lakásösszetétele lényegesen változatosabb, a másfél szobás lakásnagyságtól a 2+2 félszobásig terjed. E két típusú lakóépületek további előnye, hogy fűtési rendszerük kétszöves, tehát a hőfogyasztás mérése relatíve kis beruházás segítségével megoldható. Ezen „orosz típusú” épületeknek van azonban erkélye, s ezen erkélyek egy része a korrózió miatt már-már életveszélyt előidőző állapotban van.

Az Ady lakótelep 10 lakóépülete közül 5 társasházi és 5 lakásszövetkezeti tulajdonú.

Szövetkezeti lakóházak: Árpád u.8. (Árpád Lakásfenntartó Szövetkezet)
 Ady Endre út 49-59. (Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet)
 Ady Endre út 33-39. (Petőfi Lakásfenntartó szövetkezet)
 Ady Endre út 25-31. (Petőfi Lakásfenntartó szövetkezet)
 Ady Endre 17-23. (Petőfi Lakásfenntartó szövetkezet)

Társasházak: Ady Endre út 41-47.
Árpád u.6.
Árpád u.10.
Árpád u. 12.
Zsák Hugó 2-8.

A lakóépületek műszaki állapota sok esetben erős kívánnivalót hagy maga után:



Néhány esztétikai jellegű probléma

A lakótelep épületei különböző műszaki és esztétikai állapotban vannak. Van, ahol tervszerű, ütemezett, de kisléptékű felújítás folyik, az épületek mintegy felében azonban még az állagmegóvásra szükséges források sem biztosítottak.

4.3.5 Környezeti állapot

Az Ady lakótelep zöldfelülettel illetve burkolt felülettel való ellátottsága tömbönként változik. Mint az az alábbi táblázatból kitűnik, a lakótelep három tömbjén belül három különböző felületi intenzitást tapasztalhatunk.

Az Ady lakótelep tömbjeinek beépítettsége

	Számításba vett telkek összterülete		Földszinti beépítés		Zöldfelület		Szilárd út-, járda- és játszóter burkolat		Szintterületi mutató	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Táncsics-Ady-Zsák – Csete-Táncsics	42 289	100	4 757	11,25	19 347	45,75	18 185	43	40 046	0,95
Csete-Zsák-Árpád-Táncsics	12 976	100	2 215	17,07	4 179	32,21	6 581	50,72	22 150	1,71
Zsák H-Ady-Duna	32 529	100	7 680	23,61	6 712	20,63	18 137	55,76	61 964	1,9

Forrás: Előtanulmány Budapest-Csepel Városközponti rehabilitációs akcióterület kijelöléséhez, Mahill Mérnökiroda Kft.

A fenti táblázat alapján az tűnik ki, hogy az L7 övezetnek megfelelő zöldfelületi mutató (minimum 35%) egyedül a Csete Balázs sétánytól északra biztosítható. A számokkal való értékelés azonban csalóka, hiszen a lakótelep valójában egy befelé forduló tér a Csete Balázs sétány irányában. Tehát az első két tömb zöldfelületi igényét egyaránt szolgálja a lakótelep közepén elhelyezkedő nagy park. Összességében tehát a lakótelep zöldfelületi ellátottsága megfelelőnek mondható, az egész lakótelep átlaga tekintetében meghaladja az előírt 35%-ot. A vizsgálatok tanulsága szerint a zöldfelületeket alapvetően nem használják parkolásra. A zöldfelületek nagysága – különösen a lakótelepen található intézményi zöldfelületekkel együtt - alapjaiban megfelelő, gondozottsága azonban kívánnivalót hagy maga után. Érdemi javulást eredményezett a központi park rekonstrukciója, mely 2008. májusában befejeződött. Ezzel szemben a közintézményekhez kapcsolódó közterületek gazdátlanok, mostohán kezeltek, pedig a közintézményi udvarok és a középső közterületi gyalogos tengely faállománya komoly érték.

A gyalogos tengely (Csete Balázs sétány) jól szervezi a telep belső gyalogos életét, de funkcionálisan tagolatlan. A vízelvezetések és a közterületi burkolatok nem megoldottak. Ennek is köszönhető, hogy a csendes esőben mindenütt tócsákban áll a víz és enyhe csatornaszag terjeng.



A Csete Balázs utca, a lakótelep központi gyalogos tengelye

A Larsen-Nielsen típusú házak között szinte minden közterületet az aszfaltozott parkolók töltenek ki, ami nagyon lehangoló látvány a lakásokból, a nyári kánikulában pedig elviselhetetlen mikroklimát eredményez az épületek között. A keresztirányú gépkocsis közlekedést mindenütt megszüntették, de az aszfaltozott felületek megmaradtak a behajtást megakadályozó poilerekkel. A közterületi burkolatok és bútorok állapota nagyon leromlott.

Környezeti ártalmak (zaj, szag)

A lakótelep Ady Endre út melletti házainak környezetében igen magas a forgalomból származó zajszint. Korábban a lakótelepet elárasztotta a Papírgyár mellett működő cserzőüzemből kiáramló szag, ennek megszűnését követően napjainkban a lakók bizonyos széljárások esetén szennyvíz eredetű szagra panaszkodnak. Ennek oka, hogy a Papírgyár területén, közel a Zsák Hugó utcához működik egy szennyvízkezelő, innen vezetik tovább a szennyvizet a Nagy-Dunaágba. E kezelő – elsősorban a nyári hónapokban – esetenként „bedurran” (rohadó szagot bocsát ki). A Papírgyár területére kiterjedő szabályozási terv (Papírgyár és környéke KSZT 2004, Urbanitás Kft.) a gyár közepén új kezelő helyét jelölte ki, ennek több, mint 100 m-es védőtávolságát így már a gyár területén belül tudják biztosítani. Az új kezelő megépült, beüzemelése jelenleg van folyamatban, várhatóan ezután a kellemetlen szag meg fog szűnni.

4.3.6 Közlekedés, forgalmi adatok

A Csepel központját megközelítő buszviszonylatok egy részének végállomása a lakótelephez igen közel található, a Tanácsház és Koltói Anna utcák térségében. Itt van a végállomása többek között a Pesterzsébet irányából jövő és az Ady Endre utcán végighaladó 151-es busznak is.

A tervezett forgalmi változások egy részének, így a csepeli Gerincút nyugati irányban történő „eltolásának” nincs hatása a telep városszerkezetben elfoglalt pozíciójára. A távlati elképzelésekben szerepel a 3-as villamos vonalának meghosszabbítása is, mely az Ady Endre út tengelyében haladna, első ütemben végállomását a Kossuth Lajos és Rákóczi út között fekvő széles közterületen alakítanák ki. E villamosvonal megállóit az Ady Endre út és Duna utca, illetve a Bajcsy Zsilinszky út és Ady Endre út kereszteződéséhez kívánják telepíteni. A városközpontot észak felől határoló Ady Endre út a Csepel és Pesterzsébet kapcsolatát biztosító Gubacsi híd fő megközelítő útja. Főúthálózati funkciójának megfelelően a 2x1 sávós út forgalmi terhelése is nagy: csúcsovában 750-850 E/óra/irány.

Parkolási igény, parkolási szokások

A helyszíni tapasztalatok, felmérések alapján a családok 40-60%-a rendelkezik autóval. Többnyire magasabb az érték a lakásszövetkezeti házak esetén. Ezzel szemben a lakótelepen a lakások számának nagyjából 60%-a erejéig áll rendelkezésre parkolóhely.

Parkolási mutatók a lakótelepen (2007)

	Lakásszám	Kiépített parkolóhely	Parkolóellátottság
Táncsics-Ady-Zsák – Csete-Táncsics	688	520	75%
Zsák H-Ady-Duna	1056	600	57%
Csete-Zsák-Árpád-Táncsics	320	200	62%

Forrás: Előtanulmány Budapest-Csepel Városközponti rehabilitációs akcióterület kijelöléséhez, Mahill Mérnökiroda Kft.



A parkolás a lakótelepen egyelőre nem kritikus kérdés

Az említett százalékok ismeretében meglepőnek tűnhet, hogy a lakótelepi parkolók egy részében teljes kihasználtsággal, másutt pedig számos szabad parkolóhellyel találkozunk. Ennek hátterében a „rálátási” igény áll, vagyis a viszonylag szerény számú parkolóhellyel rendelkező házak előtti felületek kihasználtsága magas, míg a nagyobb parkolófelülettel rendelkezőké alacsony (kevesen parkolnak úgy, hogy ne lássák az autójukat).

A lakótelep rehabilitációja során tehát új parkolóhelyek létesítését egyelőre nem tartjuk kritikus kérdésnek. Egyetlen helyen jelentkezik az igény sürgetően, mégpedig az Árpád u – Táncsics Mihály u. kereszteződésében, ahol a közintézmények parkolási szükségletei és a parkolási lehetőségek nem állnak egyensúlyban. Ezen a területen a parkolóhelyek számának bővítésére van igény.

4.3.7 Közműhálózat értékelése

A lakótelepi közműhálózatok rendszere alapvetően a Csete Balázs sétány alatt húzódik, kivéve a távhő vezetéket, amely a központi park alatt vezet az épületekig.

A program tervezése során a területen esetlegesen érdekelt közműszolgáltatók megkérdezésre kerültek, hogy mennyiben kívánnak a következő években jelentős, a felújítás eredményeit is érintő beavatkozásokat végezni. A tárgyi területre vonatkozóan az alábbi közműcégek küldték meg nyilatkozataikat:

Közműcégek nyilatkozatai a lakótelepen várható közműfelújítási munkálatokról

FŐTÁV Zrt.	2008. évben a Csete B. u. 13., 30. és kapcsolt épületeinek távhőtörvényben előírt hőközpont szétválasztását tervezik, részben új nyomvonalon. Az elkövetkező 10 évben a vezetékek előregedésének ütemében várhatók a vezetékfelújítások.
BKV Zrt.	A következő 10 évre vonatkozóan nincs fejlesztési tervük. Ezen időtávon túl nagy valószínűséggel a 3-as villamosvonal meghosszabbításra kerül, ez érintheti az Ady Endre úti nyomvonalat.
T.COM	Nem látják előre – 10 évre vonatkozóan – fejlesztési terveiket. A terület jelenleg távközlési hálózattal ellátott. Amennyiben szükséges, további bővítés lehetséges.
ELMŰ-ÉMÁSZ Kft	Karbantartási munkákat végeznek. Felújítást, amely a közterületet érintené, nem terveznek. Fejlesztésre vonatkozóan igénybejelentést jelenleg nem tartanak nyilván.
Fővárosi Vízművek Zrt.	A következő 10 évben az érintett területen rekonstrukciót, fejlesztést nem terveznek.
FŐGÁZ Földgázelosztási Kft	Nyomásszabályozó állomás korszerűsítése, valamint az üzemelő kisnyomású acél vezetékek egy részének felújítása várható.
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	Tárgyi területen új közsatorna építése nincs előirányozva. Új víznyelők elhelyezése csak a Csepel Közép tehermentesítő csatorna megépítése után lehetséges.

Az akcióterületen tervezett fejlesztések nem igénylik a közműhálózat bővítését, hiszen alapvetően felújítási, rekonstrukciós jellegű munkálatokra kerül sor, új kapacitások igénye nem jelentkezik.

4.3.8 Közbiztonság

A lakótelep közbiztonsága megfelel a budapesti átlagnak, ugyanakkor nagy probléma a házakon belüli vandalizmus. Rendre eltűnnek a liftajtók alumínium fogantyúi, tönkreteszik a kaputelefonokat, betörnek a hátsó ajtók üvegeit, letörnek a zárat, eltűnnek a hátsóbejáratok előtti előlépcsők fa korlátai.

Valószínűsíthető, hogy a társasházakban a vandalizmus hátterében a telepi kamaszok és hasonló korú barátaik állnak, de a lakók – tartva egy későbbi atrocitástól - nem jelentik a történeteket a gondnoknak még abban az esetben sem, ha tudják az elkövetők kilétét. A rongálások száma a volt önkormányzati épületekben nagyobb, mint a lakásszövetkezeti házakban. Utóbbiak több feljelentést tettek a rendőrségen, de az elkövetők „felderítése” reménytelen. A szövetkezeti házak a lépcsőházi előterek takarékos világítása érdekében mozgásérzékelőket szereltek fel, ezeket mindenütt ellopták.

A telepi autótulajdonosok okkal féltik autójukat, mert sok az autólopás és rongálás. Ezért mindenki igyekszik közvetlen a ház előtt parkolni, hogy így rálásson autójára.

A lakótelepen élők a kérőíves felmérés során a közbiztonság helyzetét 6. legfontosabb tényezőnek említették (a 14 lehetséges tényezőtől). A térfigyelő kamerák felszerelését a felmérésben megkérdezték a 2. legfontosabb beavatkozásnak minősítették.

Összefoglalás: A lakótelep a maga 2064 lakásával kompakt egységnek tekinthető, a 10 nagy lakásszámú lakóépület körbeveszi a központi nagy parkot és az üzletekkel és intézményekkel övezett központi sétányt.

A lakótelep Csepelen belül a társadalmi értelemben leginkább problematikus lakótelepnek tekinthető, amely kijelentés különösen annak fényében súlyos, hogy a 70-es években épült csepeli lakótelepek a fővárosi lakás piac alsó szegmensét képezik.

Reprezentatív felmérés alapján állítható, hogy a lakótelep háztartásainak körülbelül 30%-a kritikusan alacsony jövedelmű. Az aktív korú (15-59 éves) népesség körülbelül 15%-a pedig direkt vagy látens munkanélküli. A lakótelep közterületein hajléktalan életmódot élő emberek találhatók – részben a szomszédos hajléktalan szálló miatt.

A lakótelep üzletekkel – beleértve a gyalogos távolságon belül lévő lakótelepen kívüli üzleteket - jól ellátott. A lakótelepen található üzleteknek azonban egy jelentős része szeszes italt árusít, ezért a lakótelepről alkotott első benyomást alapvetően meghatározza a közterületen italt fogyasztó emberek látványa.

A lakótelep intézményellátottsága megfelelő, az intézmények azonban a 70-es évek óta nem részesültek jelentős felújításban. Az általános iskolában a szegregáció jelei mutatkoznak.

A lakótelepen lévő zöldfelületek aránya – beleértve az intézményi zöldfelületeket – alapvetően megfelelőnek tekinthető, azonban állaguk, csakúgy, mint a burkolt felületeknek, elhasználódott. 2008-ban revitalizációra került a lakótelepi nagy park, amely elkészülte után erős kontrasztot képez a fennmaradó rossz minőségű közterületekkel.

A lakótelepen lévő parkolóhelyek száma alapvetően megfelelő, parkoló bővítésre az Árpád utca szélén van szükség, ahol az intézményi parkolás nem megoldott.

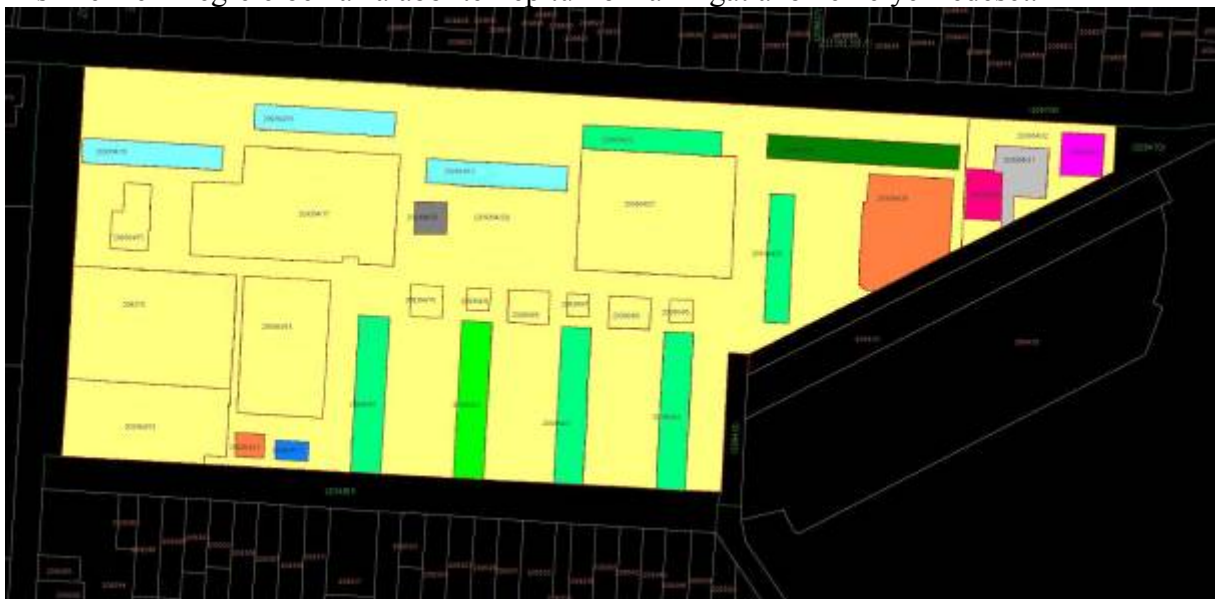
4.4 Tulajdonviszonyok értékelése

Az akcióterületen az alábbi tulajdonosokat és funkciókat lehet azonosítani:

HRSZ	Cím		Tulajdoni lap			Fejlesztésbe bevonni kívánt ingatlanok
	utca	házszt	Műv. Ág	Ter (m2)	Tulajdonos	
209364/	1	Árpád	6.	lakóh, udv	1873 társasház	X
209364/	2	Árpád	8.	lakóh, udv	1873 Árpád L Szöv	X
209364/	3	Árpád	10.	lakóh, udv	1871 társasház	X

209364/	4	Árpád	12.	lakóh, udv	1872	társasház	X
209364/	5	Csete B.		áruház	203	XXI. ker Önk.	X
209364/	6	Csete B.		szolgáltatóház	531	XXI. ker Önk.	X
209364/	7	Csete B.		áruház	203	XXI. ker Önk.	X
209364/	8	Csete B.		áruház	531	XXI. ker Önk.	X
209364/	9	Csete B.		áruház	203	XXI. ker Önk.	X
209364/	10	Csete B.		eszipresszó	407	XXI. ker Önk.	X
209364/	11	Árpád		szivattyúház	258	Föv. Vízművek	
209364/	12	Árpád		üzem, udv	305	Föv. Önk.	
209364/	13	Árpád		óvoda	5006	XXI. ker Önk.	
209364/	14	Csete B.	13. 15	Gimnázium	4753	XXI. ker Önk.	X
209364/	15	Táncsics M.		orv rend, gyógy.	874	XXI. ker Önk.	
209364/	16	Ady E.	17.-23.	lakóh, udv	1379	Petőfi L Szöv	
209364/	17	Csete B.	6-8	gimnázium	8328	XXI. ker Önk.	X (Nem a pályázat része)
209364/	18	Ady E.	25.-31.	lakóh, udv	1374	Petőfi L Szöv	
209364/	19	Ady E.	33.-39.	lakóh, udv	1368	Petőfi L Szöv	
209364/	20	Csete B.		irodaház	408	Monetris Kft.	
209364/	21			közterület	7593	XXI. ker Önk.	
209364/	22	Ady E.	41.-47.	lakóh, udv	1369	társasház	X
209364/	23	Zsák H.	2.-8.	lakóh, udv	1253	társasház	X
209364/	24	Ady E.	49.-59.	lakóh, udv	1857	Kölesey L Szöv	X
209364/	25	Duna	2.-4.	idősek háza, udv	3471	Föv. Önk.	
209364/	27	Duna	10.	áruház	704	Magyar Állam	
209364/	29			közterület	63818	XXI. ker Önk.	X
209364/	30	Duna	6.	szoc otthon	653	M Vöröskereszt	
209364/	31	Duna	8.	üzlet	1121	Vetex Team Kft.	
209364/	32			közterület	2724	XXI. ker Önk.	X
209361				közterület	9931	XXI. ker Önk.	X
209370		Táncsics M.	8.-14.	ált iskola	7442	XXI. ker Önk.	
		Csete B.	1.-11.				

A színeknek megfelelően az alábbi térkép tükrözi az ingatlanok elhelyezkedését.



A szociális városrehabilitációs programba bevonni kívánt ingatlanok vagy önkormányzati, vagy társasházi/lakásszövetkezeti tulajdonban vannak. **A program végrehajtása nem igényel változást a tulajdonszerkezetben.**

Kisebbségi korrekcióra van szükség a 209364/14 hrsz. ingatlanon (Csepel-Sziget középiskola, Pedagógiai Szakmai Szolgáltató Intézmény és Csepel Galéria közös épülete), mert az ingatlan művelési ágában a „gimnázium” kitétel szerepel, amely nem felel meg a valóságnak. A művelési ág módosítása folyamatban van.

4.5 Piaci igények, lehetőségek

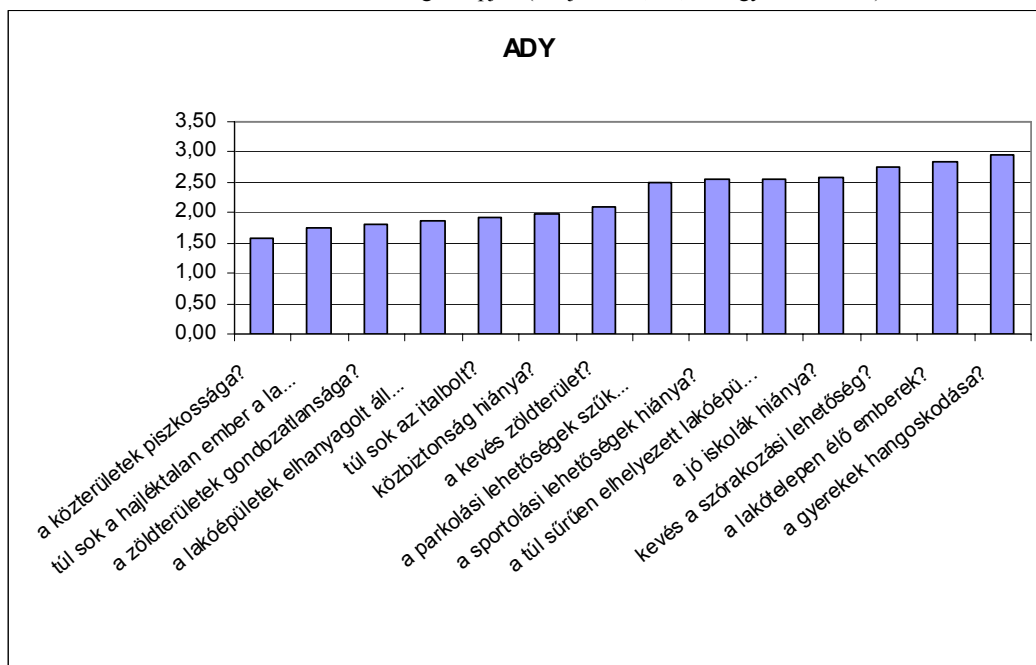
Az Ady lakótelep és környezete összetett városrész, amelyben ugyan a lakófunkció dominál, de megtalálhatók benne oktatási és közösségi intézmények, önkormányzati és magántulajdonú üzletek. A lakótelep rehabilitációnak mindezen szereplők elképzeléseit, igényeit figyelembe kell venni.

4.5.1 Lakossági igények

A 2008. márciusában a lakótelepen lefolytatott igényfelmérés szerint a lakótelepen élő háztartásfők legjelentősebb kifogása a lakóteleppel szemben a közterületek, zöldfelületek állapota, a közterületen hajléktalan életvitelű emberek magas száma. Eztán következik a lakóépületek állapota, a túl sok szeszes ital árusítására alkalmas üzlet, és a közbiztonság problémái. A háztartásfők (tehát az aktív korú családfelelősök) legkevésbé a lakótelepi szolgáltatásokkal és a lakótelepen élő emberekkel kapcsolatban fogalmaztak meg kifogásokat.

Mekkora problémát jelentenek a lakótelepen a következők?

A válaszok értékének átlaga alapján (1 – jelentős, ..., 4 – egyáltalán nem)

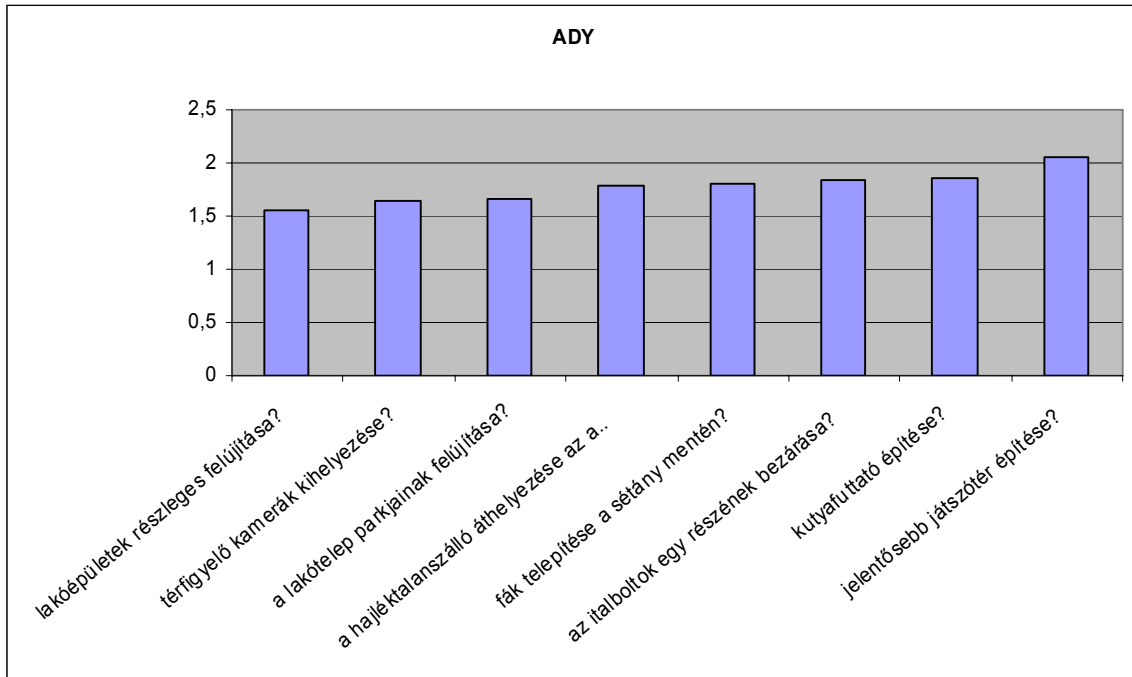


Amikor a megkérdezettek nyitott kérdés formájában, tehát szabadon válaszolhattak a lakótelep főbb problémáira vonatkozó kérdésre, akkor ismételt (a zárt kérdéshöz hasonlóan) a közterületek piszkosságát (kutyapiszok), a hajléktalan életvitelű embereket és a deviáns magatartást – drogos, alkoholt fogyasztó, bűnöző életvitelű – emelték ki.

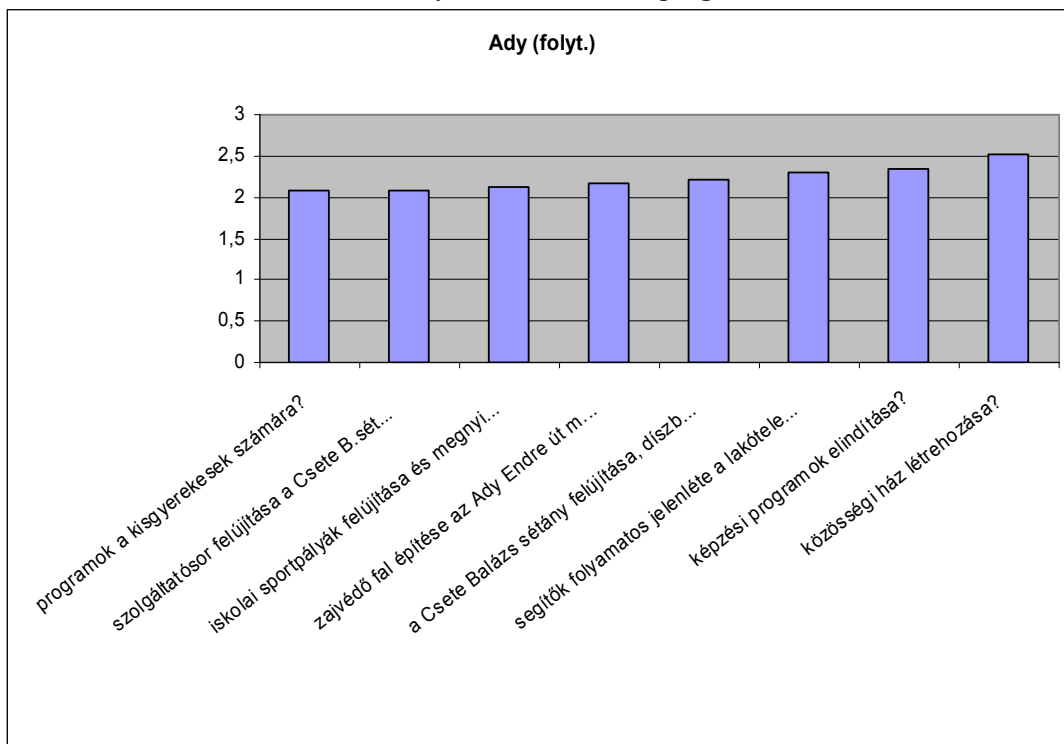
Újabb kérdésekben azt vizsgáltuk, hogy a beavatkozások közül a háztartásfők milyen típusú tevékenységeket tartanának fontosnak, és kevésbé fontosnak. Az alábbi látható ábrák tanulsága szerint a preferenciák viszonylag szűk skálán oszlottak meg (a 4-es skálán 1,5-2,5 között). Ezek alapján a felsorolt rehabilitációs intézkedések mindegyike jelentős igényt fogalmaz meg (a legkisebb preferenciával rendelkező közösségi ház létrehozását is a háztartásfők 42%-a gondolta fontosnak, vagy nagyon fontosnak).

Programok fontosságának rangsorolása az **Ady-lakótelepen** élők szerint, a válaszok értékének átlaga alapján (1- nagyon fontos... 4 – egyáltalán nem fontos)

Első nyolc legfontosabb program:



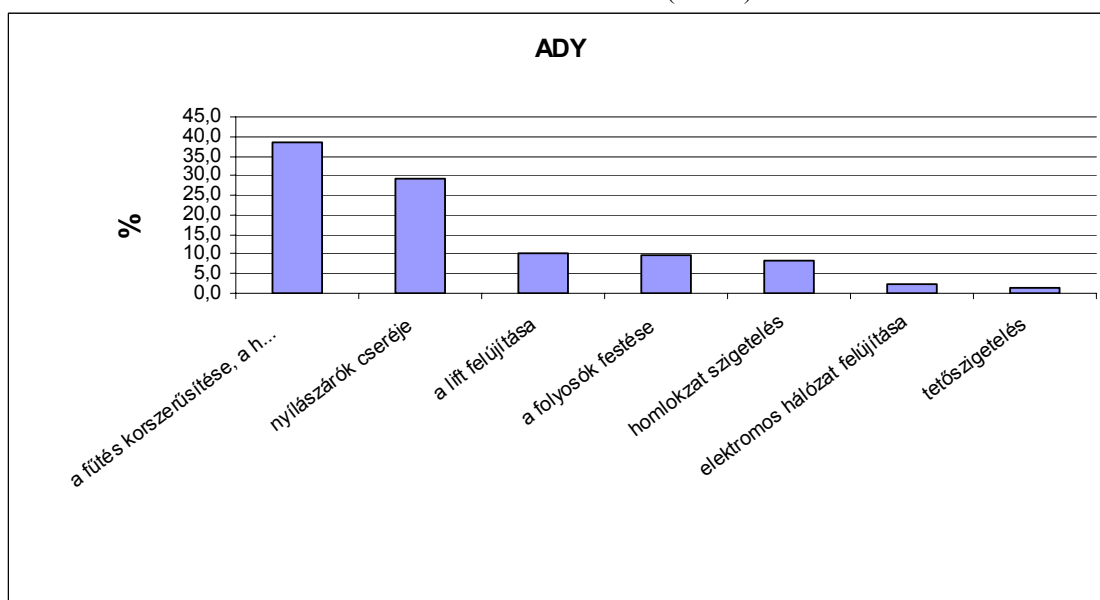
Második nyolc kevésbé fontos program:



A lakóépületek felújításán, mint az egyik elsődleges preferencián belül látható, hogy a lakók – talán az utóbbi években erősen hirdetett panel programok és a kétségtelenül magas távhő díjak hatására – a fűtési rendszerek korszerűsítését és a nyílászáró cserét tartják a legfontosabb beavatkozásnak.

Ön szerint mi a legsürgősebben felújítandó az épületben?

A válaszadók százalékában (n=257)



A fenti ábrákból, és a kérdőív eredményeiből tehát az a következtetés vonható le, hogy a lakótelepen élők számára a lakótelep elsősorban a kulturált lakhatás színtere, ahol

rendezettséget kívánnak nap mint nap tapasztalni. A lakóépületek állapota, a közterületek minősége az elsődleges kérdés, a humán faktor, a lakosság közösségi élete másodlagossá válik, habár még ahhoz is jelentős preferenciák kapcsolódnak. Ez az eredmény többé-kevésbé természetes, még egy társadalmilag leromlott lakótelep esetében is. Ha azonban a nyilvánvaló preferenciák alapján kerülne kialakításra a rehabilitációs program, és kizárólag a lakóépületekre és a közterületekre koncentrálna, akkor a másfél éves beavatkozás során beinvestált források hasznosulása és fenntarthatósága kérdésessé válna. A beruházások eredményeinek fenntartása, a társadalmi problémák tartós kezelése ugyanis állandó jelenlétet kíván a segíteni tudók részéről, ez pedig helyben működő intézményrendszert, közösségi infrastruktúrát igényel.

4.5.2 Önkormányzati intézmények elképzelései

A lakótelepen – mint ahogyan azt a helyzetértékelésünkben is említettük – a lakótelepi körzeten túlmutató intézmények találhatóak. Az óvoda és az általános iskola a lakótelep szűken vett körzetéhez kapcsolódik, míg az egyéb intézmények kerületi, sőt azon túlmutató hatáskörűek.

A **Népművészeti és kézműves napközi otthonos óvoda** a lakótelepi és lakótelep környéki gyermekek óvodai nevelését végzi, de körzeten kívülről is fogad gyermekeket. Az óvoda szakmai tevékenysége elismert, azonban infrastrukturális feltételei hagynak maguk után kívánnivalót, elsősorban az óvoda udvara szorulna felújításra, ehhez azonban a pályázati forrás nem tud hozzájárulni.

A **Lajtha László Általános iskola** beiskolázási körzete a lakótelepen túl a környező, szegregációval veszélyeztetett városrészekre terjed ki (bővebben ld. IVS anti-szegregációs fejezete). Ennek megfelelően az iskola elsődleges célja a nehézségek ellenére a megfelelő színvonalú, integrált oktatás biztosítása, és a további szegregációs tendenciák megállítása. Ehhez az intézmények magas szintű infrastruktúrára – számítógépes kapacitások, sportpálya, kézműves foglalkozásokhoz szükséges taneszközök – és megfelelő számú pedagógus státuszra volna szüksége. A pályázat az infrastrukturális igények kielégítéséhez nem tud hozzájárulni, mert nem finanszírozza oktatási intézmények beruházásait. A pedagógus státuszokat pedig az önkormányzatnak kell biztosítania. Az iskola igényei és a rehabilitációs program az ESZA típusú tevékenységek esetében találkozhatnak. Az iskolában már jelenleg is magas szintű művészeti és sporttevékenység folyik (az iskola ugyanis megalakulása óta ének-zenei tagozatos), de ez a kínálat, a délutáni gyermekprogramok lehetősége tovább bővíthető. Olyan programok lehetőségét érdemes biztosítani az ESZA jellegű támogatás segítségével, amelyek indirekt formában segítik elő a hátrányos helyzetű gyermekek társadalmi beilleszkedését, a közösséghez való kapcsolódását, tanulással kapcsolatos kudarcuk csökkentését. Az Iskola és a Csepeli Szociális Szolgálat deklarálta együttműködését ilyen jellegű programok lebonyolításában.

A **Csete Balázs Gimnázium**, Szakközép iskola és szakiskola kötődése a lakótelephez viszonylag csekély. Az iskola tanulóinak csak nagyságrendileg 25%-a kerületi lakos, a többség a déli agglomeráció településeiről és a környező kerületekből jár az iskolába. Budapest Csepel Önkormányzatának 2008. márciusi döntése alapján a Csete Balázs középiskola egy formálódó Térségi Integrált Szakképző Központ (Weiss Manfréd Dél-Budapesti TISZK) vezető intézményévé válik. Várható tehát, hogy a Csete Balázs iskola központi épületébe szakképzésben részt vevő gyermekek fognak járni nagy számban. A fokozott igénybevétel miatt az iskola infrastrukturális fejlesztése alapvetően szükséges. Mindez csak önkormányzati saját forrásból lehetséges, mert a KMOP 2007-5.1.1/C pályázat nem támogatja oktatási intézmények felújítását. Ennek ellenére Budapest Csepel

Önkormányzata saját forrásból finanszíroz olyan infrastrukturális beruházásokat az iskolában, amelyek egyúttal a lakótelep rehabilitációhoz is szorosan hozzájárulnak. (Sportudvar kialakítása)



A Csepel-Sziget iskola, Pedagógiai Szakmai Szolgáltató Intézmény és a Csepel Galéria közös épülete. A Csepeli_sziget iskola egy részével és a Csepel Galériával egy épületben működő **Pedagógiai Szakmai Szolgáltató Intézmény** a kerület általános iskolái számára végez szolgáltató tevékenységet. Az intézmény pályázatokat is készít az iskolák számára, többek között 2007-ben HEFOP források segítségével sérült gyermekek integrált oktatását elősegítő pályázaton szerepelt sikeresen. A program keretében az intézményben kialakítottak egy új előadótermet, amely a program lebonyolításával kapcsolatos tárgyalások, továbbképzések színhelyévé vált.

A mintegy 600 m²-en működő **Csepel Galéria** az egész kerületre kiterjedő kulturális intézménynek tekinthető, mely állandó és időszakos kiállításokat rendez, kulturális eseményeket szervez, nyáron alkotótáborokat tart. A Galéria a jövőben szeretné a tevékenységét egy szélesebb csoportra is kiterjeszteni, tehát bevonni az épületébe és kertjébe olyan eseményeket, amelyek a helyben élő, lakótelepi közönség számára is attrakciók.

4.5.3 Vállalkozások igényei

Mint azt a lakótelep gazdasági helyzetének elemzésekor kiemeltük, a lakótelep belső területén a helyi lakossági igényeket kiszolgáló üzletek találhatóak, a lakótelep keleti sarkában pedig a teleptől teljesen független, nagybani értékesítést végző specializált szaktoltok. Ez utóbbiakat a lakótelep rehabilitáció kevésbé érinti, mert fizikai kapcsolatban is csak áttételesen, fogyasztói kapcsolatban pedig szinte egyáltalán nem állnak a lakóteleppel.

A lakótelep belsejében elhelyezkedő üzletek közül egy áll magántulajdonban (Monetris kft.). A Kft. tulajdonában lévő épületben 2008. áprilisában nyílt élelmiszer és virágüzlet. Az üzlet korábban is a lakótelepen volt, de lényegesen kisebb helyiségben, az önkormányzati tulajdonú üzletsoron. Az elmúlt hónapokban nagyobb, és központibb helyre költöző üzlet élelmiszereket és frissen sült pékárukat kínál. Az üzlet tehát megalapozta további tevékenységét. A lakótelep rehabilitációval kapcsolatosan az elsődleges érdeke, hogy a kialakítandó közterületeken a bolt áruval való feltöltése biztosítható legyen. (Jelenleg a bolt közvetlen megközelítése gépjárművel elviekben nem lehetséges.)

A lakótelepen található, önkormányzati tulajdonú üzletsorral kapcsolatosan a tulajdonosnak – önkormányzat – az elsődleges érdeke és célja a lakossági kérdőíves felmérésben egyértelműen negatívumként kirajzolódó italboltok és szeszes italt árusító vendéglátóhelyek számának csökkentése, s helyettük a helyi lakosság igényeinek megfelelő, ugyanakkor megfelelő bérleti díjat biztosító üzletek elhelyezése.

(A vállalkozások lehetőségeinek elemzése, és az önkormányzati tulajdonú üzletsor profilváltásával kapcsolatos információk részleteiben a mellékletben lévő helyi gazdaságfejlesztési stratégiában található.)

5 Fejlesztési célok és beavatkozások

5.1 Az akcióterület fejlesztésének céljai, rész céljai

Átfogó cél és specifikus célok	Indikátor megnevezése
Átfogó cél A hátrányos helyzetű társadalmi csoportok területi koncentrációjának oldódása Csepelen	Hatásindikátor Városrészi szegregációs indexek eltérése a kerületi átlagtól
Specifikus célok	Hatásindikátorok
Az Ady lakótelep ingatlanpiaci státuszának javulása	A lakótelep fajlagos ingatlanárainak aránya a kerület lakótelepi fajlagos átlagáraihoz képest
A lakótelepen élők társadalmi pozíciójának javulása	Társadalmi pozíciók közelítése a kerületi átlaghoz, vizsgálva az önkormányzati segélyezési és gépkocsivelátottsági mutatókat
Projektcélok	Eredményindikátorok
A lakóházak részleges felújítása csökkenti az épületek energiafelhasználását, és ezáltal a lakók fűtéssel kapcsolatos költségeit.	Átlagos, egy lakásra eső energiafelhasználás csökkenésének mértéke
A külső felújításon átmenő közintézmények energiafelhasználása csökken	Energiafelhasználás csökkenésének mértéke a felújítással érintett közintézményekben
A létrejövő Közösségi Ház integrálódik a lakótelepen élők mindennapjaiba	A Közösségi Ház átlagos látogatóinak száma hetente
A lakótelepen élők elégedettek a rehabilitáció eredményével	A rehabilitációs programmal elégedett akcióterületen élők aránya
Output indikátorok	
Fejlesztéssel érintett terület nagysága	
Fejlesztéssel érintett lakosság létszáma	
Lakóépület felújításban részt vevő lakóközösségek száma	
Felújított zöldfelület nagysága	
Felújított burkolattal rendelkező közterület nagysága	
A létrejövő Közösségi Ház alapterülete	
A külső felújítás során megújuló üzletek száma	
A külső felújításon (szigetelés) átmenő köz- és közösségi intézmények száma	
Képzési programban részt vevők száma	
A köztéri közösségi programok száma	

A pályázat keretében megvalósuló fejlesztések indikátorai

Mutató neve	Mutató típusa (output/eredmény)	Mértékegység	Bázisérték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Célérték az 5 éves kötelező fenntartási időszak végén	Mutató forrása	Mutató mérésének módszere és gyakorisága
A teljes programra kiterjedő indikátorok								
Városrészi szegregációs indexek eltérése a kerületi átlagtól (szórás)	hatás	-	9,922	9,9	2013	9,8	Projektgazda	A városrészi szegregációs indexek átlagtól való eltérése. Csak népszámlálási adatból számolható.
A lakótelep fajlagos ingatlanárainak aránya a kerület lakótelepi fajlagos átlagáraihoz képest	hatás	%	90%	95%	2013	97%	Projektgazda	Ingatlanpiaci felmérés alapján. 5 évente
A rendszeres szociális támogatások száma a lakótelepen a háztartások számához képest a kerületi átlag %-ban	hatás	%	137	130	2013	128	Projektgazda	Önkormányzati adatszolgáltatás alapján. 5 évente
A maximum 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest a lakótelepen a kerületi átlag %-ban	hatás	%	39, 2	41	2013	42	Projektgazda	Önkormányzati adatszolgáltatás alapján. 5 évente
A fejlesztéssel érintett terület nagysága	output	ha	14,13	14,13	2011	Nem értelmezhető	Projektgazda	Egyszeri mérés a projektzárás után
A fejlesztések által közvetlenül érintett lakónépesség létszáma	output	fő	0	5500	2011	6000	Projektgazda	Kérdőíves felmérés a lakótelepi intézmények külső használatáról. Felmérés 5 évente
A rehabilitációs programmal elégedett akcióterületen élők aránya	eredmény	%	0	70%	2011	72%	Projektgazda	Utólagos reprezentatív felmérés
Az egyes pályázati tevékenységek indikátorai								
Lakóházak száma, melyeknél a közös helyiségeket felújították	output	db	0	7	2011	Nem értelmezhető	Projektgazda	Egyszeri mérés a projektzárás után
Átlagos, egy lakásra eső energiafelhasználás csökkenésének mértéke	eredmény	%	0	13%	2013	13%	Társasházak /lakásszövetkezetek	Táv hő számla alapján mérendő
A városi funkciók megerősítéseként felújított közterületek alapterülete	output	m ²	0	13660	2011	Nem értelmezhető	Projektgazda	Egyszeri mérés a projektzárás után
A külső felújításon (szigetelés) átmenő köz- és közösségi intézmények száma	output	db	0	3	2011	Nem értelmezhető	Projektgazda	Egyszeri mérés a projektzárás után

Mutató neve	Mutató típusa (output/eredmény)	Mérték-egység	Bázisérték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Célérték az 5 éves kötelező fenntartási időszak végén	Mutató forrása	Mutató mérésének módszere és gyakorisága
Energiafelhasználás csökkenésének mértéke a szigeteléssel érintett középületekben	eredmény	%	0	25%	2013	15%	Projektgazda	Gázfelhasználás mérése alapján
A létrejövő Közösségi Ház alapterülete	output	m ²	0	305	2011	Nem értelmezhető	Projektgazda	Egyszeri mérés a projektzárás után
A külső felújítás során megújuló üzletgéységek száma	output	db	0	5	2011	Nem értelmezhető	Projektgazda	Egyszeri mérés a projektzárás után
Képzési programban részt vevők száma	output	Fő	0	30	2011	Nem értelmezhető	Projektgazda	Egyszeri mérés a projektzárás után
A köztéri közösségi programok száma (évente)	output	db	0	2	2011	1	Projektgazda	Projektgazda regisztrációja

5.2 Beavatkozás típusok

Beavatkozás típusa	Projekt neve	Megvalósítás feltétele
Regionális Operatív Program 2007-2008	Társasházak/lakásszövetkezetek felújítása	A társfinanszírozáshoz szükséges önerő több háznál rendelkezésre áll, néhány épületnél banki/önkormányzati hitelfelvétel szükséges
	Közterület felújítás, kapcsolódó eszközbeszerzéssel (hrs. 209364/29 és hrs. 209364/32)	Pályázati forrás elnyerése
	Parkoló bővítés az Árpád utcánál	Pályázati forrás elnyerése Építési engedély megléte
	Sportudvar kialakítása a Csete Balázs iskola udvarán (önkormányzati forrásból)	Önkormányzati forrás megléte szükséges (határozat biztosítja a forrást)
	PSZSZI épületrészének külső felújítása	Pályázati forrás elnyerése
	Csepel-Sziget iskola épületrészének külső felújítása (önkormányzati forrásból)	Önkormányzati forrás megléte szükséges (határozat biztosítja a forrást)
	Csepel Galéria épületrészének külső felújítása	Pályázati forrás elnyerése
	Közösségi Ház kialakítása, kapcsolódó eszközbeszerzés	Pályázati forrás elnyerése
	A Csete Balázs sétányon található üzletsor részleges felújítása	Pályázati forrás elnyerése
	Komplex munkaerő-piaci képzési programok	Jelentkezők megfelelő száma, és megfelelő szintű mentális felkészítésük
	Közösségi programok	Közösségi Ház elkészülte a legtöbb program esetében
	Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények	A lakosság aktivizálása, a lakótelepi életbe a lakosság aktív bevonása
Magánszféra valósítja meg a közszféra fejlesztési nyomán	Lakóépület felújítás folytatása egyéb támogatások segítségével	További pályázatok előkészítése, pályázati lehetőségek figyelemmel kísérése, lakosság aktivizálása
	Az önkormányzati tulajdonú üzletsor egységeinek belső felújítása a bérlők által	A külső felújítások megvalósulása
Akcióterületi fejlesztés hatásaként a közszféra valósítja meg	Környező utak felújítása	Pályázati források elnyerése (ROP-tól független)
	Szomszédos hajléktalan szálló elköltöztetése	Hajléktalan szálló új helyszínének kijelölése
	Italboltok számának csökkentése	A rehabilitációval párhuzamosan megvalósul, új bérlők vonzása más tevékenységre

5.2.1 Alternatíva elemzés

A rehabilitációs program átfogó célját, tehát a XXI. kerületen belül a szegregációs folyamatok mérséklését több módon is el lehet érni, azonban megítélésünk szerint, figyelembe véve a szociális városrehabilitációs pályázati program lehetőségeit, **egyik megoldás sem szolgálna olyan eredményekkel, mint a pályázat megvalósításához választott programcsomag.**

-1 alternatíva: Nem az Ady lakótelepen valósul meg a szociális városrehabilitáció, hanem a kerület más, szegregációval még erősebben fenyegetett területein. Ezen területek azonban rövidebb-hosszabb időn belül erős piaci hatásoknak lesznek kitéve, s amennyiben a szociális városrehabilitáció keretében infrastruktúra és közterület fejlesztés valósul meg rajtuk, úgy a piaci felértékelődés még erősebben jelentkezik, s a spontán lakosságcsere, a szegényebb társadalmi rétegek kiszorulása felgyorsul. (A lakótelepeken a hirtelen piaci felértékelődés, a jelenlegi lakások lebontásának veszélye lényegesen kisebb.) A zárványterületek lakónépességnek érdekeit hosszabb távon inkább szolgálja az Ady lakótelepen megvalósuló ESZA típusú tevékenységek kiterjesztése a lakótelepen túl, a környezetében lévő leromlott területekre.

0. alternatíva: A lakótelepen nem valósul meg átfogó rehabilitáció. Az önkormányzat vagyongazdálkodója, a Csevak Zrt. a beruházási források rendelkezésére állásának figyelembe vételével a közterületek egy részét felújítja, ahogyan azt a központi park esetében megtette. A lakóházak felújítása nem történik meg, mert támogatás nélkül a helyi közösségek nem is kezdeményezik a felújítást, másrésztől jövedelmi viszonyaikat tekintve nincs is lehetőségük az energiahatékonysági feladatok elvégzésére. Az üzletsor felújítására hosszabb távon önkormányzati forrásból sor kerülhet, de a bérlők jelezték, hogy már jelenleg is nagyon magas a rezsi költségük a hőszigetelés hiánya, és a fűtési rendszer korszerűtlensége miatt. A bérlők egyedileg belső felújítást kezdeményezhetnek. A részleges közterület felújítások nincsenek hatással a lakótelep társadalmi viszonyaira, a lakótelep tovább erodálódik, már most is ide jönnek más kerületekből, és Csepel más részeiről az alacsonyabb státuszú családok. A terület egyre inkább szlömösödik, és reális veszélye van annak, hogy 15-20 múlva társadalmi zárvánnyá alakul.

1. alternatíva: A lakótelepen átfogó fizikai rehabilitáció valósul meg, melynek részét képezi 5-10 lakóház részleges megújítása, a közterületek rehabilitációja, az üzletsor külső rehabilitációja, valamint a Csepel Galériának, Pedagógiai Szolgáltatónak és Csepel_Szigetközéiskola épületének külső felújítása. A lakóépületek felújításának hatására csökken a lakások rezsi költsége, az igényesebb lakóépületek a vandalizmus részleges visszaszorulását is eredményezhetik. Az üzletsor külső felújításához kapcsolódóan a bérlők belső felújítási munkákat is végeznek, az italárúsítók száma csökken. A rehabilitáció eredményeképpen az ingatlanok mértéke kis mértékben emelkedik, s mindez a társadalmi rétegek lassú és részleges cseréjét is eredményezheti. A beavatkozás tehát jelentős pozitív folyamatokat indíthat el, azonban fizikai és társadalmi fenntarthatósága erősen kérdéses. A lakóépületek felújítása révén korlátozott lakosságcsere várható, a lakótelepről kiszoruló családok azonban romló életesélyek mellett távoznak, mert társadalmi felemelésükre vonatkozóan semmilyen program nem valósul meg, képzettségi szintjük nem nő, a munkaerőpiacra változatlanul nem kerülnek vissza. A lakótelepen maradtak társadalmi hátránya fennmarad, mert a beilleszkedésüket elősegítő intézményrendszer változatlanul nem éri el a célcsoportokat. A felújított közterületek, lakóépületek, közösségi intézmények állapotában átmeneti javulás következik be, de a lakók közösséggé kovácsolása nem történik

meg, így az érdekeltség csökken az eredmények fenntartásában, a társadalmi felelősség nem alakul ki.

2. alternatíva: A lakótelepen komplex rehabilitáció valósul meg, melynek részét képezi 7 lakóház részleges megújítása, a közterületek rehabilitációja, az üzletsor külső rehabilitációja, valamint a Csepel Galériának, Pedagógiai Szolgáltatónak és a Csepel-Sziget általános és Szakiskola épületének felújítása. Mindemellett kiépülnek a szociális infrastruktúra elemei, melyekhez ESZA típusú programok kapcsolódnak. Közösségi Ház kerül kialakításra, mely a helyi lakosság igényeire, és különböző rétegeire, célcsoportjaira építve alakítja ki programjait. A fizikai rehabilitációba a helyi lakosságot a program bevonja, ami fejleszti a közösségi kapcsolatokat, és a környezetükért felelősséget vállalást. A fizikai rehabilitáció kiegészítéseként átfogó képzési, foglalkoztatási és közösségfejlesztési akciók valósulnak meg, melyek kimondottan a lakótelepen élők problémáit kívánják kezelni. Az átfogó rehabilitáció révén nemcsak az épületek és közterületek állaga javul minőségileg, hanem a szlömösödés veszélye is elkerülhető, az itt élők társadalmi mutatói javulnak.

5.3 ROP 2007-2008 közötti városrehabilitációs célú pályázat tartalma

A KMOP-2007 5.1.1/C pályázat segítségével a lakótelepen komplex rehabilitációt kíván megvalósítani Budapest Csepel önkormányzata. A beruházások egyaránt tartalmaznak ERFA típusú (infrastruktúra fejlesztését lehetővé tevő) és ESZA típusú (humánberuházásokat elősegítő) beavatkozásokat.

ERFA típusú beavatkozások:

Lakófunkció megerősítését szolgáló fejlesztések

1. 5 társasház és 2 lakásszövetkezeti épület részleges felújítása

Városi funkció megerősítését szolgáló fejlesztések

2. A lakótelep közterületeinek megújítása
 - a. Közterület felújítás (hrsz. 209364/29 és 209364/ 32)
 - b. Parkolóhelyek számának bővítése az Árpád utcában

Közszféra funkcióinak megerősítését szolgáló fejlesztések

3. PSZSZI épületrészének külső felújítása (PSZSZI+Csete+Galéria közös épülete)

Közösségi funkciókat erősítő fejlesztések

4. Csepel Galéria épületrészének külső felújítása (PSZSZI+Csepel-Sziget iskola+Galéria közös épülete)
5. Közösségi Ház kialakítása, kapcsolódó eszközbeszerzés

Gazdasági funkciókat erősítő fejlesztések

6. A Csete Balázs sétányon található üzletsor főhomlokzatának felújítása

ESZA típusú beavatkozások:

Szociális jellegű beavatkozások

7. Komplex munkaerő-piaci képzési programok, gyakorlattal kombinálva

8. Közösségi programok

9. Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények

A fizikai beruházások határfokát nagyban növeli, hogy a lakótelep egy 2064 lakásból álló egység, amely családi házas környezetbe ékelődött. A lakótelep egyfajta kompaktsággal rendelkezik, a 10 emeletes panelházak körbevesznek egy forgalommentes sétányt, valamint egy nagy kiterjedésű közparkot. Így a felhasználható támogatás nem egy nagy területen „szóródik szét”, hanem megfelelő határfokkal koncentrálnak egy jól körülhatárolható térségben.

A szociális városrehabilitációs projektet megelőzi 2008. májusában a lakótelep központi parkjának felújítása, mely a zöldfelületek megújításán kívül a központi játszótérrel is érinti. Ennek megfelelően az uniós forrásból finanszírozandó rehabilitációs programban játszótér tervezésére, valamint a központi park felújítására nincsen szükség.

A ROP pályázati forrásból finanszírozható tevékenységek

Tevékenység típusa	Gazdasági célú	Városi funkciót erősítő	Közösségi célú	Közsféra funkcióját erősítő	Lakás célú	„Soft tevékenység”	Foglalkoztatási, képzési, szociális tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ESZA
Projekt neve és helyszíne	A Csete Balázs sétányon található üzletsor részleges felújítása (közterület hrsz: 209364/29, üzletek: 209364/5,6,78,9)	Közterület felújítás, (hrsz: 209364/29 és 209364/32)	Csepel Galéria épületrészének külső felújítása (hrsz: 209364/14)	PSZSZI épületrészének külső felújítása (hrsz: 209364/14)	Társasházak/lakásszövetkezetek felújítása (hrsz: 209364/1, 2, 3, 4, 22, 23, 24)	Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények (teljes lakótelep)	Komplex munkaerőpiaci képzési programok (lakótelepi, és azon kívüli képzési helyszínek)
		Parkolóhelyek bővítése az Árpád utcában (hrsz: 209361)	Közösségi Ház kialakítása, kapcsolódó eszközbeszerzés és (hrsz: 209364/10)				Közösségi programok (teljes lakótelep)

A pályázati forrásból oktatási intézmények infrastruktúrájának fejlesztése nem finanszírozható, ennek ellenére a program (de nem a pályázat) részének tekintjük a Csete Balázs iskola területén található sportpályák felújítását, valamint a Csepel-Sziget iskola részének PSZSZI és Csepel Galériával közös épületben lévő homlokzati felújítását. Ezekre a beavatkozásokra uniós támogatás nem kapható, azonban szerves részét képezik a komplex lakótelep rehabilitációnak, és finanszírozásuk az önkormányzati önrész részét képezi.

5.3.1 Lakóépület felújítási projektek

A lakótelepen 5 lakásszövetkezeti épület és 5 társasház található. Az Előzetes Akcióterületi Tervben, és az első körös pályázati dokumentációban még mind a 10 lakóépület felújításban való részvétele került kidolgozásra, hiszen mind a 10 házat képviselő lakóközösség döntött a pályázaton való részvételtől, illetve az önerő biztosításáról.

2008. november-2009. március közt a közös képviselőkkel, lakásszövetkezeti képviselőkkel rendszeresen egyeztetett az előkészítést végző munkacsoport. Az egyeztetések nyomán

egyértelműen megfogalmazódott az az önkormányzati igény, hogy a forrást energia megtakarítást eredményező felújításokra használják fel elsősorban a házak, mert így lehet érzékelhetően csökkenteni a lakosság terheit. Ennek az irányelvnek és a pályázati útmutató által felsorolt beruházási lehetőségeknek figyelembe vételével a társasházi közös képviselők, ill. lakásszövetkezeti elnökök előkészítették a lakóépületekre vonatkozó tervezett beruházási tartalmat – figyelembe véve a műszaki felmérés megállapításait. A műszaki tartalomról döntő társasházi és szövetkezeti közgyűlések hét lakóépület esetében határozatot hoztak a beruházási tartalomról és az ahhoz kapcsolódó önrész biztosításáról, míg a Petőfi Lakásfenntartó Szövetkezet nem hagyott jóvá beruházási tartalmat. A Petőfi Lakásfenntartó Szövetkezet Közgyűlésén szavazásra kerültek mind energiahatékonyságot támogató, mind karbantartás jellegű munkák, mind olyan, az épület nem közös területein megvalósítandó beavatkozások, melyek nem támogathatóak – de egyetlen beruházási tétel sem kapott 50% + 1 szavazatot. A 2. körös pályázatban így már csak hét épület támogatása jelenik meg. A Petőfi Lakásszövetkezet számára fenntartott keretösszeg átosztásra került más épületek számára. Így négy lakóépület esetében (Ady Endre u. 41-47, Árpád 10, Árpád 12, Zsák Hugó 2-8) lehetőség nyílt a lakóközösség által vállalt nagyobb volumenű munkák elvégzésére. Eredendően minden épület számára bruttó 400.000 Ft/lakás keretösszeg állt rendelkezésre, hogy azon belül a közös területek felújítását definiálja, és az önerőt képezze. A második körben esedékes újabb közgyűlések nyomán azonban egyértelművé vált, hogy egyes épületek nem tudják a számukra lehetővé tett teljes keretet lekötni – önerő hiánya miatt – míg mások képesek átvenni a felszabaduló támogatási összeget. Így a keretek végső elosztása nyomán az egy lakásra eső beruházási összegek a 252.000 Ft és 1 080 000 Ft között szóródtak.

Tevékenység neve	1. Az Ady Endre út 49-59 sz. alatti lakóépület részleges felújítása	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet	
Tevékenység helyszíne	1215 Bp. Ady Endre út 49-59.	Helyrajzi szám: 209364/24
Tevékenység besorolása funkció szerint	Lakófunkció	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A lakóépület felújítás a pályázati útmutatóban ismertetett tevékenységek köréből tartalmaz beavatkozásokat: kizárólag a közös tulajdonrészekre terjed ki, az épület fő szerkezeti elemeit valamint gépészeti rendszereit érinti.	
Tevékenység célja	A tevékenység célja egyes életciklusának végére ért gépészeti rendszerek korszerűsítése, energia megtakarítás elérése, a fűtési költségek csökkentése, az épület külső és belső esztétikai szintjének emelése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Lakóépület energiafelhasználásának 5%-os csökkenése (2013)	
Tevékenység szakmai leírása	<p>A tervezett beruházások az épület közös tulajdonú részeire terjednek ki.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fűtési rendszerek korszerűsítése, egyedi szabályozás és mérés feltételeinek megteremtése • Lépcsőházi ablakok cseréje, • Lépcsőházak festése - mázolósa • Első és hátsó bejárati ajtók cseréje és akadálymentesítése • Postaládák cseréje 	
Célcsoport bemutatása	Az Ady Endre út 49-59 sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltága	A felújítás révén a lakások fenntartási költsége csökken, ingatlanpiaci értéke növekszik, s mindez hozzájárul a lakótelepen tapasztalható általános szegregációs veszély csökkentéséhez.	
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	70%	
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%	
További források megnevezése	Önkormányzati hozzájárulás (15%)	
Projekt-előkészítés helyzete	A tervezett beavatkozásokra tételes műszaki specifikáció és költségvetési kiírás készült. A projekthez szükséges önerőnek a lakásfenntartó szövetkezet birtokában van.	

Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A tervezett beavatkozások nem engedélykötelesek. A megvalósításhoz közbeszerzési eljárás szükséges.
--	---

Tevékenység neve	2. Az Ady Endre út 41-47 sz. alatti lakóépület részleges felújítása	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Ady Endre út 41-47 társasház	
Tevékenység helyszíne	1215 Bp. Ady Endre út 41-47	Helyrajzi szám: 209364/22
Tevékenység besorolása funkció szerint	Lakófunkció	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A lakóépület felújítás a pályázati útmutatóban ismertetett tevékenységek köréből tartalmaz beavatkozást: az épület fő szerkezeti elemei közül a homlokzat szigetelését célozza. kizárólag a közös tulajdonrészekre terjed ki.	
Tevékenység célja	A tevékenység célja jelentős fűtési energia megtakarítása, az épület külső esztétikai szintjének emelése, s ezáltal az épületben található ingatlanok értékének növelése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Lakóépület energiafelhasználásának 15%-os csökkenése (2013)	
Tevékenység szakmai leírása	<p>A tervezett beruházások az épület közös tulajdonú részeire terjednek ki.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A lakóépület külső homlokzati hőszigetelése • Lépcsőházi ablakok cseréje • Első és hátsó bejárati ajtók cseréje 	
Célcsoport bemutatása	Az Ady Endre út 41-47 sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A távfűtési költségek magas szintje az alacsony fizetőképességű háztartások legnagyobb problémája. A lakóépület külső hőszigetelése nagymértékben csökkenti a fűtési energia iránti igényt, és ezáltal csökkenti a távhő költségeket is.	
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	70%	
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%	
További források megnevezése	Önkormányzati hozzájárulás (15%)	
Projekt-előkészítés helyzete	A tervezett beavatkozásra tételes műszaki specifikáció és költségvetési kiírás készült.	
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A tervezett beavatkozások nem engedélykötelesek. A megvalósításhoz közbeszerzési eljárás szükséges.	

Tevékenység neve	3. Az Árpád u. 6. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Árpád u. 6. ABC Társasház	
Tevékenység helyszíne	1215 Bp. Árpád u.6	Helyrajzi szám: 209364/1
Tevékenység besorolása funkció szerint	Lakófunkció	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A lakóépület felújítás a pályázati útmutatóban ismertetett tevékenységek köréből tartalmaz beavatkozásokat: kizárólag a közös tulajdonrészekre terjed ki, az épület fő szerkezeti elemeit valamint gépészeti rendszereit érinti.	
Tevékenység célja	A tevékenység célja a fűtési költségek csökkentése, az épület belső esztétikai szintjének emelése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Lakóépület energiafelhasználásának 6%-os csökkenése (2013)	
Tevékenység szakmai leírása	<p>A tervezett beruházások az épület közös tulajdonú részeire terjednek ki.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fűtési rendszerek korszerűsítése, egyedi szabályozás és mérés feltételeinek megteremtése • a felvonó előtéri és lépcsőházi pihenők fémszerkezetű ablakok cseréje műanyag ablakokra, • lépcsőházak és szemétdobók festése 	
Célcsoport bemutatása	Az Árpád u. 6. sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A lakók fizetőképessége ezen épületben meglehetősen alacsony, ezért jelentős felújítás megvalósítására nem kerülhet sor. Olyan beruházások kerültek előtérbe, amelyek a befektetéshez képest érdemi energia megtakarítást eredményeznek – fűtés korszerűsítés – illetve javítják az ingatlanértéket nagy mértékben befolyásoló belső épülettér rendezetlen képét.	
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	70%	
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%	

További források megnevezése	Önkormányzati hozzájárulás (15%)
Projekt-előkészítés helyzete	A tervezett beavatkozásokra tételes műszaki specifikáció és költségvetési kiírás készült. A projekthez szükséges önerőt a társasház bankhitelből biztosítja.
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A tervezett beavatkozások nem engedélykötelesek. A megvalósításhoz közbeszerzési eljárás szükséges.

Tevékenység neve	4. Az Árpád u. 8. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Árpád Lakásfenntartó Szövetkezet	
Tevékenység helyszíne	1215 Bp. Árpád u. 8.	Helyrajzi szám: 209364/2
Tevékenység besorolása funkció szerint	Lakófunkció	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A lakóépület felújítás a pályázati útmutatóban ismertetett tevékenységek köréből tartalmaz beavatkozásokat: kizárólag a közös tulajdonrészekre terjed ki, az épület fő szerkezeti elemeit valamint gépészeti rendszereit érinti.	
Tevékenység célja	A tevékenység célja a fűtési költségek csökkentése, az épület belső esztétikai szintjének emelése, az alapvető gépészeti problémák kezelése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Lakóépület energiafelhasználásának 6%-os csökkenése (2013)	
Tevékenység szakmai leírása	<p>A tervezett beruházások az épület közös tulajdonú részeire terjednek ki.</p> <ul style="list-style-type: none"> • a felvonó előtéri és lépcsőházi pihenők fém szerkezetű ablakok cseréje műanyag ablakokra, • lépcsőházak és személtedobók festése, fém szerkezetek mázolása • Fűtési rendszer korszerűsítése, szabályozhatóvá és mérhetővé tétele • Alapvízvezetékek cseréje, ill. a felszálló nyomó és cirkulációs vezeték cseréje B, C szektorokban HENCO ötrétegű csővezetékekkel 	
Célcsoport bemutatása	Az Árpád u. 8 sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A lakóközösség ezen felújítási feladatokat választotta közgyűlésén, mert elsőbbséget élvezett körükben a szabályozható fűtés kialakítása, illetve a korábban elindított gépészeti korszerűsítési feladatok felgyorsítása – vezetékcserék.	
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	70%	
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%	
További források megnevezése	Önkormányzati hozzájárulás (15%)	
Projekt-előkészítés helyzete	A tervezett beavatkozásokra tételes műszaki specifikáció és költségvetési kiírás készült. A projekthez szükséges önerőt a lakásszövetkezet bankhitelből biztosítja.	
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A tervezett beavatkozások nem engedélykötelesek. A megvalósításhoz közbeszerzési eljárás szükséges.	

Tevékenység neve	5 Az Árpád u.10. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Árpád u. 10. Társasház	
Tevékenység helyszíne	1215 Bp. Árpád u.10.	Helyrajzi szám: 209364/3
Tevékenység besorolása funkció szerint	Lakófunkció	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A lakóépület felújítás a pályázati útmutatóban ismertetett tevékenységek köréből tartalmaz beavatkozásokat: kizárólag a közös tulajdonrészekre terjed ki...	
Tevékenység célja	A tevékenység célja az életciklusának végére ért gépészeti rendszerek korszerűsítése, energia megtakarítás elérése, az épület külső és belső esztétikai szintjének emelése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Lakóépület energiafelhasználásának 15%-os csökkenése (2013)	
Tevékenység szakmai leírása	<p>A tervezett beruházások az épület közös tulajdonú részeire terjednek ki.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Homlokzati felületen található nyílászárók és lépcsőházi ablakok cseréje • Fűtési rendszer korszerűsítése, szabályozhatóvá és mérhetővé tétele 	
Célcsoport bemutatása	Az Árpád u. 10. sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A beruházás összegéhez képest a legnagyobb energia megtakarítást a nyílászárók cseréje és a fűtőkorszerűsítés, a fűtési rendszer mérhetővé tétele együttesen eredményezi. A nyílászáró cserét azért lehet ezen épületben megvalósítani, mert a lakók beegyeztek abba, hogy a beavatkozást a teljes közösség finanszírozza, ugyanakkor csak azon nyílászárókra vonatkozzon, amelyeket az elmúlt években nem cseréltek még ki a tulajdonosok. (A	

	nyílászárók döntő többsége még eredeti.)
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	70%
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%
További források megnevezése	Önkormányzati hozzájárulás (15%)
Projekt-előkészítés helyzete	A tervezett beavatkozásra tételes műszaki specifikáció és költségvetési kiírás készült. A projekthez szükséges önerővel a társasház rendelkezik.
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A tervezett beavatkozások nem engedélykötelesek. A megvalósításhoz közbeszerzési eljárás szükséges.

Tevékenység neve	6. Az Árpád u.12. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Árpád u. 12. Társasház	
Tevékenység helyszíne	1215 Bp. Árpád u. 12.	Helyrajzi szám: 209364/4
Tevékenység besorolása funkció szerint	Lakófunkció	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A lakóépület felújítás a pályázati útmutatóban ismertetett tevékenységek köréből tartalmaz beavatkozásokat: kizárólag a közös tulajdonrészekre terjed ki.	
Tevékenység célja	A tevékenység célja energia megtakarítás elérése, az épület külső esztétikai szintjének emelése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Lakóépület energiafelhasználásának 15%-os csökkenése (2013)	
Tevékenység szakmai leírása	A tervezett beruházások az épület közös tulajdonú részeire terjednek ki. Homlokzat hőszigetelése	
Célcsoport bemutatása	Az Árpád u. 12. sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A távfűtési költségek magas szintje az alacsony fizetőképességű háztartások legnagyobb problémája. A lakóépület külső hőszigetelése nagymértékben csökkenti a fűtési energia iránti igényt, és ezáltal csökkenti a távhő költségeket is.	
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	70%	
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%	
További források megnevezése	Önkormányzati hozzájárulás (15%)	
Projekt-előkészítés helyzete	A tervezett beavatkozásokra tételes műszaki specifikáció és költségvetési kiírás készült.	
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A tervezett beavatkozások nem engedélykötelesek. A megvalósításhoz közbeszerzési eljárás szükséges.	

Tevékenység neve	7. A Zsák Hugó u. 2-8. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Zsák Hugó u. 2-8. Társasház	
Tevékenység helyszíne	1215 Bp. Zsák Hugó u. 2-8.	Helyrajzi szám: 209364/23
Tevékenység besorolása funkció szerint	Lakófunkció	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A lakóépület felújítás a pályázati útmutatóban ismertetett tevékenységek köréből tartalmaz beavatkozásokat: kizárólag a közös tulajdonrészekre terjed ki, az épület fő szerkezeti elemeit valamint gépészeti rendszereit érinti.	
Tevékenység célja	A tevékenység célja energia megtakarítás elérése, az épület külső esztétikai szintjének emelése, és ezáltal az ingatlanok értékének növelése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Lakóépület energiafelhasználásának 25%-os csökkenése (2013)	
Tevékenység szakmai leírása	<ul style="list-style-type: none"> • A lakóépület külső homlokzati hőszigetelése • Homlokzati nyílászárók cseréje • 	
Célcsoport bemutatása	A Zsák Hugó u. 2-8 sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A felújítás révén a lakások fenntartási költsége csökken, ingatlanpiaci értéke növekszik, s mindez hozzájárul a szegregációs veszély csökkenéséhez.	
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	70%	
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás	15%	

összege/összes elszámolható költség)	
További források megnevezése	Önkormányzati hozzájárulás (15%)
Projekt-előkészítés helyzete	A tervezett beavatkozásokra tételes műszaki specifikáció és költségvetési kiírás készült
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A tervezett beavatkozások nem engedélykötelesek. A megvalósításhoz közbeszerzési eljárás szükséges.

5.3.2 Egyéb ERFA típusú projektek

Tevékenység neve	8. Közterület felújítás	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Budapest Csepel Önkormányzata	
Tevékenység helyszíne	A lakótelep összes belső területe, kivéve a központi parkot	Helyrajzi szám: 209364/ 29 és 209364/ 32
Tevékenység besorolása funkció szerint	Városi funkció megerősítése	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A városi funkciók megerősítését szolgáló tevékenységek sorában a lakóterületekhez szorosan kapcsolódó közterületek komplex felújítása támogatható.	
Tevékenység célja	A tevékenység célja a lakótelepi közterületek vizuális megjelenésének javítása, a lakótelepi életminőség javítása, s áttételesen a lakótelepi lakások érték növekedésének elősegítése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Burkolt közterületek nagysága: m ² Revitalizált zöldfelületek nagysága: m ² Kialakított kutyafuttató nagysága: 312,5m ²	
Tevékenység szakmai leírása	A tevékenység célterülete magában foglalja a lakótelep legtöbb közterületét. A célterületen az alábbi beavatkozások várhatók: <ul style="list-style-type: none"> ▪ A lakótelep belső gyalogos útjainak díszburkolattal való ellátása ▪ Kisebb parkok, gondozott zöldfelületek kialakítása ▪ Kutyafuttató kialakítása a Csepel Galéria épületétől délre eső közterületen 	
Célcsoport bemutatása	A célcsoportot elsősorban a lakótelepen élő emberek jelentik, ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a lakótelepen több, lakótelepen túlmutató vonzáskörzettel rendelkező intézmény található, így az intézményeket igénybe vevők, valamint ott dolgozók szintén a közterület felújítás célcsoportját jelentik.	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltága	A lakótelepen önkormányzati forrásból megújult a belső park területe. Ez a tény már önmagában is igényeket generál a lakótelep többi közterülete irányába. A lakótelep aszfaltburkolattal ellátott belső utjainak állaga elhanyagolt, a zöldfelületek rendezetlenek.	
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	85%	
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%	
További források megnevezése		
Projekt-előkészítés helyzete	A közterület felújítás tervdokumentációval, tételes költségvetéssel rendelkezik. A kutyafuttató esetében jogerős építési engedéllyel rendelkező tervdokumentáció áll rendelkezésre.	
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Újabb építési vagy hatósági engedélyk kiadására nincsen szükség. A beruházások sikeres közbeszerzési folyamat után indíthatók.	

Tevékenység neve	9. Parkolóhelyek bővítése az Árpád utcában	
Tevékenység gazdájának megnevezése	Budapest Csepel Önkormányzata	
Tevékenység helyszíne	Utca: Árpád	Házszám: Helyrajzi szám: 209361
Tevékenység besorolása funkció szerint	Városi funkciók megerősítését szolgáló tevékenység	
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA	
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A parkoló közterületen kerül kialakításra, ezért a városi funkciókon belül a lakóterületekhez közvetlenül kapcsolódó közterületek komplex felújítása alatt értelmezhető.	
Tevékenység célja	Az Árpád utca-Táncsics Mihály utca csatlakozásánál a lakótelepet kiszolgáló közintézmények által használt parkoló szűk kapacitásainak bővítése.	
Megvalósulást mérő indikátor	Parkolóhely növekmény száma (16 db)	
Tevékenység szakmai leírása	Az Árpád u-Táncsics Mihály utca kapcsolódásánál lévő parkolóhelyek számának növelése.	
Célcsoport bemutatása	A lakótelepi intézményeket és a tömb sarkán lévő Munkásotthont látogatók képezik elsősorban a tevékenység célcsoportját.	
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltága (maximum 700 karakter)	A lakótelepen alapvetően megfelelő a parkolók száma. Hiányok elsősorban az Árpád utca Táncsics Mihály utca felé eső részén érzékelhetők, mert a területen lévő intézmények számára a kialakított kapacitás kevés. Ezért a program keretén belül az Árpád utca Táncsics Mihály utca felőli részén kívánjuk növelni a parkolóhelyek számát. Korlátozott mértékű férőhely növekedésre van csak lehetőség az eredendő adottságok, közműállapotok miatt.	
Támogatás aránya az összes elszámolható	85%	

költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%
További források megnevezése	
Projekt-előkészítés helyzete	A parkolóhelyek építési tervdokumentációja elkészült, jelenleg áll hatósági bírálat alatt.
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Építési engedély kiadása és jogerőre emelkedése szükséges, valamint a beruházás közbeszerzetése.

Tevékenység neve	Sportudvar kialakítása a Csete Balázs iskola udvarán		
Tevékenység gazdájának megnevezése	Budapest Csepel Önkormányzata		
Tevékenység helyszíne	Utca:	Hátszám:	Helyrajzi szám: 209364/17
Tevékenység besorolása funkció szerint	Városi funkciók megerősítését szolgáló tevékenység		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A tevékenység a pályázat forrásából nem támogatható, mert oktatási intézmény ingatlanán történik a beruházás. A tevékenység finanszírozását az önkormányzat saját erőből vállalja.		
Tevékenység célja	A komplex lakótelep rehabilitáció nélkülözhetetlen elme a gyermekek számára a szabadtéri sportolás biztosítása. A lakótelepen lévő intézmények ezt a sportfelületet elvileg nyújtani tudják, ezért nem érdemes önálló sportpályákat létrehozni, azonban a pályák állapota az intenzív igénybevételhez mérten nem megfelelő. A tevékenység célja a Csete Balázs iskola sportudvarán olyan, footballra alkalmas műfüves sportpálya kialakítása, amelyeket délelőtt az iskola gyermekei használhatnak, délutánonként pedig lehetőség nyílik csoportos formában, felügyelet mellett a lakótelepi gyermekek számára is a pálya használatára.		
Megvalósulást mérő indikátor	A beruházás nyomán a szabadtéri sportolásra alkalmassá tett pályák száma (1 db műfüves pálya)		
Tevékenység szakmai leírása	40*20 méteres, kispályás labdarúgásra alkalmas műfü borítású pálya elkészítése		
Célcsoport bemutatása	A felújítás révén egyrészt az iskola maga is felújított sportpályát kap, így az iskolás korú gyermekek sportolási lehetőségei bővülnek. A célcsoportot tovább bővítik azon 14-18 éves gyermekek, akik a Csete Balázs iskola TISZK-é alakulás esetén a jelenleginél nagyobb számban látogatják az intézményt. Délutánonként a sportpálya megnyitásra kerül a lakótelep kisebb és nagyobb gyermekei számára.		
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A Csete Balázs iskola kültéri sportpályái jelenleg alulhasznosítottak, mind délelőtt, mind délután. Ugyanakkor a lakótelepen elsősorban a kamaszkorú gyermekek nem találnak az intenzív sporttevékenységek számára megfelelő területeket. A Csete Balázs iskola udvarán történő sportudvar kialakítása különösen azért szerencsés, mert az iskola a lakótelep szélén helyezkedik el, így az intenzív tevékenységből adódó hanghatások kevésbé zavarják a lakótelepen élőket.		
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	0%		
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	0%		
További források megnevezése	Önkormányzati saját forrás		
Projekt-előkészítés helyzete	Rendelkezésre áll a részletes műszaki megoldást bemutató árajánlat		
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A sportudvar felújítás nem építési engedély köteles tevékenység. Közbeszerzési folyamat után a beruházás indítható.		

Tevékenység neve	10. Pedagógiai Szakmai Szolgáltató Intézmény épületrészének külső felújítása		
Tevékenység gazdájának megnevezése	Budapest Csepel Önkormányzata		
Tevékenység helyszíne	Utca: Csete Balázs	Hátszám: 13	Helyrajzi szám: 209364/14
Tevékenység besorolása funkció szerint	Közsféra funkcióinak megerősítését szolgáló tevékenység		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A közsféra funkcióinak megerősítésén belül lehetőség nyílik köztézmények felújítására, bővítésére.		
Tevékenység célja	A lakótelep rehabilitáció komplexszé tétele érdekében a lakótelepi területeken lévő intézmények arculatának rendezetté tétele – ezáltal hozzájárulás a rendezett lakótelepi térhez. Ugyancsak célja a beruházásnak a külső felújítás segítségével jelentős energia megtakarítás realizálása.		
Megvalósulást mérő indikátor	Energiafelhasználás csökkenésének mértéke (15% 2013-ra)		
Tevékenység szakmai leírása	A Csepel-Sziget iskola egy részét, a Pedagógiai Szakmai Szolgáltatót és a Csepel Galériát magában foglaló épület külső szigetelése, a PSZSZI és Csepel Galéria részben a nyílászárók cseréjét tartalmazza. Az intézmény már jelenleg is akadálymentesen megközelíthető, ezért pótlólagos akadálymentesítési feladat nem jelentkezik. A külső felújítás a PSZSZI épületrészére vonatkozó felületeket érinti.		
Célcsoport bemutatása	A felújítás célcsoportját képezik egyrészt a lakótelepen élők, akik rendezett külsejű		

	intézményekkel szembesülnek. Másrészt a felújítás célcsoportjához tartoznak az intézményben dolgozók, az intézmény szolgáltatásait igénybe vevők. A PSZSZI előadójában a lakótelep rehabilitációhoz köthető ESZA tevékenységekre kerül sor.
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	Az épület létrehozása óta érdemi külső felújításban nem részesült. A belső terek a változó funkciókhoz kapcsolódóan felújításra kerültek, de a külső homlokzat még a 70-es évek építészeti értékeit képviseli – meglehetősen leromlott állapotban. Az épület működése erősen energiapazarló, ezért a vizuális igényekből fakadó külső felújítást energiahatékonysági beruházásokkal érdemes összekapcsolni.
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	85%
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%
További források megnevezése	
Projekt-előkészítés helyzete	Közbeszerzés kiírására alkalmas műszaki dokumentáció rendelkezésre áll
Adminisztratív és eljárás kötelezettségek	A felújítás nem építési engedély köteles. A beruházás közbeszerzési eljárás lefolytatása után elindítható.

Tevékenység neve	Csepel-Sziget iskola épületrészének külső felújítása		
Tevékenység gazdájának megnevezése	Budapest Csepel Önkormányzata		
Tevékenység helyszíne	Utca: Csete Balázs	Házszám:	Helyrajzi szám: 209364/14
Tevékenység besorolása funkció szerint	Közszféra funkcióinak megerősítését szolgáló tevékenység		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A pályázati útmutató értelmében oktatási intézmény felújítására a pályázat keretében nincsen mód, ezért a beruházást önkormányzati önröhből kell finanszírozni.		
Tevékenység célja	A lakótelep rehabilitáció komplexszé tétele érdekében a lakótelepi területeken lévő intézmények arculatának rendezetté tétele – ezáltal hozzájárulás a rendezett lakótelepi térhez. Ugyancsak célja a beruházásnak a külső felújítás segítségével jelentős energia megtakarítás realizálása.		
Megvalósulást mérő indikátor	Energiafelhasználás csökkenésének mértéke (15% 2013-ra)		
Tevékenység szakmai leírása	A Csepel-Sziget iskola egy részét, a Pedagógiai Szakmai Szolgálatot és a Csepel Galériát magában foglaló épület külső szigetelése. Az alábbi tevékenység a Csepel-Sziget iskola épületrészére vonatkozó falfelületeket érinti.		
Célcsoport bemutatása	A felújítás célcsoportját képezik egyrészt a lakótelepen élők, akik rendezett külsejű intézményekkel szembesülnek. Másrészt a felújítás célcsoportjához tartoznak az intézményben dolgozók, az intézmény szolgáltatásait igénybe vevők.		
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	Az épület létrehozása óta érdemi külső felújításban nem részesült. A belső terek a változó funkciókhoz kapcsolódóan felújításra kerültek, de a külső homlokzat még a 70-es évek építészeti értékeit képviseli – meglehetősen leromlott állapotban. Az épület működése erősen energiapazarló, ezért a vizuális igényekből fakadó külső felújítást energiahatékonysági beruházásokkal érdemes összekapcsolni.		
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	0%		
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	0%		
További források megnevezése	Önkormányzati saját forrás		
Projekt-előkészítés helyzete	Közbeszerzés kiírására alkalmas műszaki dokumentáció rendelkezésre áll		
Adminisztratív és eljárás kötelezettségek	A felújítás nem építési engedély köteles. A beruházás közbeszerzési eljárás lefolytatása után elindítható.		

Tevékenység neve	11. Csepel Galéria épületrészének külső felújítása		
Tevékenység gazdájának megnevezése	Budapest Csepel Önkormányzata		
Tevékenység helyszíne	Utca: Csete Balázs	Házszám: 15	Helyrajzi szám: 209364/14
Tevékenység besorolása funkció szerint	Közösségi funkciókat erősítő tevékenység		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A közösségi funkciók erősítésén belül lehetőség nyílik kulturális intézmények felújítására, bővítésére.		
Tevékenység célja	A lakótelep rehabilitáció komplexszé tétele érdekében a lakótelepi területeken lévő intézmények arculatának rendezetté tétele – ezáltal hozzájárulás a rendezett lakótelepi térhez. Ugyancsak célja a beruházásnak a külső felújítás segítségével jelentős energia megtakarítás realizálása.		
Megvalósulást mérő indikátor	Energiafelhasználás csökkenésének mértéke (15% 2013-re)		
Tevékenység szakmai leírása	A Csepel-Sziget iskola egy részét, a Pedagógiai Szakmai Szolgálatot és a Csepel Galériát magában foglaló épület külső szigetelése, a PSZSZI és Csepel Galéria részben a		

	nyílászárók cseréjét tartalmazza. Az alábbi tevékenység a Csepel Galéria épületrészére vonatkozó felületeket érinti.
Célcsoport bemutatása	A felújítás célcsoportját képezik egyrészt a lakótelepen élők, akik rendezett külsejű intézményekkel szembeszűnnek. Másrészt a felújítás célcsoportjához tartoznak az intézményben dolgozók, az intézmény szolgáltatásait igénybe vevők.
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	Az épület létrehozása óta érdemi külső felújításban nem részesült. A belső terek a változó funkciókhoz kapcsolódóan felújításra kerültek, de a külső homlokzat még a 70-es évek építészeti értékeit képviseli – meglehetősen leromlott állapotban. Az épület működése erősen energiapazarló, ezért a vizuális igényekből fakadó külső felújítást energiahatékonysági beruházásokkal érdemes összekapcsolni.
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	85%
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%
További források megnevezése	
Projekt-előkészítés helyzete	Közbeszerzés kiírására alkalmas műszaki dokumentáció rendelkezésre áll
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A felújítás nem építési engedély köteles. A beruházás közbeszerzési eljárás lefolytatása után elindítható.

Tevékenység neve	12. Közösségi Ház kialakítása, kapcsolódó eszközbeszerzéssel		
Tevékenység gazdájának megnevezése	Budapest Csepel Önkormányzata		
Tevékenység helyszíne	Utca:	Házzám:	Helyrajzi szám: 209364/10
Tevékenység besorolása funkció szerint	Közösségi funkciókat erősítő tevékenység		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A közösségi funkciókat erősítő tevékenységekhez kapcsolódóan lehetőség nyílik közösségi szolgáltató intézmények felújítására, átalakítására, bővítésére.		
Tevékenység célja	A tevékenység célja olyan közösségi intézmény létrehozása az akcióterületen, amely a program lezárása után is alkalmas arra, hogy fenntartsa a közösségi tevékenységeket, folyamatosan kapcsolatban legyen a helyben lakókkal, és közvetíteni tudjon számukra képzési, foglalkoztatási, segélyezési lehetőségeket, valamint a társadalmi normákra vonatkozó mintákat.		
Megvalósulást mérő indikátor	Létrejövő közösségi ház alapterülete (305 m ²)		
Tevékenység szakmai leírása	<p>A Közösségi Ház az önkormányzati tulajdonú üzletsor legszélő épületében kerül kialakításra, egy jelenleg vendéglátóipari egységként szolgáló üzlet funkcióváltásával, a bérleti szerződés felmondásával.</p> <p>Az épület nyílászárói cserére kerülnek, a portál – illeszkedve az üzletsor átalakításához – cserére kerül, az épület belső falai áthelyezésre kerülnek, hogy létrejöhessen az új funkcionak megfelelő tér: 1 nagy terem, 1 kis foglalkoztató, 1 számítógép szoba, 1 iroda, 1 fogadóter, 1 raktár, vizesblokkok és öltözőhelyiségek.</p> <p>A Közösségi Ház új intézményként jön létre, tehát az eszközbeszerzések során az épület teljes felszereléséről, valamint a programokhoz szükséges állandó eszközökről is gondoskodni kell. pl. bútorok, multimédiás eszközök, számítógépek, közösségi játékok, sporteszközök, konyhai eszközök.</p>		
Célcsoport bemutatása	A Közösségi ház célcsoportját elsősorban a lakótelepen élők képezik. Beleértve a jelentős arányban a területen élő nyugdíjasokat, a gyermekeseket, a fiatalokat, a speciális problémákkal küzdő hátrányos helyzetű lakosokat. A Közösségi Ház célcsoportja azonban nem szűkül le az akcióterületre. Az akcióterület közvetlen szomszédságában található ugyanis a kerület társadalmi értelemben leginkább leromlott lakóterületei, ezért a közösségi ház szolgáltatásai az ő számukra is elérhetőkké kell, hogy váljanak.		
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A tevékenység iránt egyelőre látens igény jelentkezik. A lakótelepi kérdőíves felmérés alapján a lakosság egyelőre kevésbé ismeri fel a Közösségi Ház szükségességét, elsősorban a fizikális igények kerültek előtérbe a felmérés során. A valós igényt azonban mutatja a kerületben működő egyetlen hasonló jellegű intézmény kapacitáson felüli kihasználtsága. (Csepeli Szociális Szolgálat közösségi háza a Táncsics Mihály utcában.) A lakótelepen működő Közösségi Ház napi szinten lesz kapcsolatban a felhasználóival, tehát az igényeiknek megfelelően tud reagálni a szükségletekre.		
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	85%		
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%		
További források megnevezése			
Projekt-előkészítés helyzete	Építészeti és gépészeti terv, valamint tételes költségbecslés rendelkezésre áll.		
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Az épület átalakítása nem építési engedély köteles – nem mozgat főfalakat. A beruházás közbeszerzési eljárás lefolytatása valamint a jelenlegi bérlő kiköltözése után elindítható. (A jelenlegi bérlő bérleti szerződése 2008. november 15-én felmondásra került.)		

Tevékenység neve	13. A Csete Balázs sétányon található üzletsor részleges felújítása		
Tevékenység gazdájának megnevezése	Budapest Csepel Önkormányzata		
Tevékenység helyszíne	Utca:	Házszám:	Közterület helyrajzi száma: 209364/ 29 Üzletek: 209364/5,6,7,8,9
Tevékenység besorolása funkció szerint	Gazdasági funkciókat erősítő fejlesztések		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A gazdasági funkciókat erősítő tevékenységeken belül az önkormányzati tulajdonú üzletek teljes körű felújítása támogatást élvezhet.		
Tevékenység célja	A tevékenység célja az üzletsor arculatváltásának elősegítése, a megújult lakótelepi imázs erősítése. Ugyancsak cél a jelenleg túlságosan nagy számban szeszes italt árusító egységek számának csökkentése, és a helyükre konszolidáltabb tevékenységek bevonása.		
Megvalósulást mérő indikátor	Arculatilag megújult üzletegységek száma (5 db)		
Tevékenység szakmai leírása	<ul style="list-style-type: none"> • Az üzlethelyiségek portáljának cseréje hőhidmentes acélszerkezetekre • Előtetők színezése • Nyílászárók mázolása • Beton oldalfalak színezése 		
Célcsoport bemutatása	A célcsoport alapvetően a lakótelepen élőket és a lakótelepen szolgáltatást igénybe vevőket foglalja magában.		
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokltsága	Az új lakótelepi imázs kialakítása megkívánja a lakótelep külső megjelenését nagyban meghatározó, központi fekvésű üzletsor arculatváltását.		
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	25%		
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	75%		
További források megnevezése			
Projekt-előkészítés helyzete	Építészeti terv és tételes költségbecslés rendelkezésre áll.		
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Az átalakítás nem építési engedély köteles tevékenység. A közbeszerzési eljárás lefolytatása után a beruházás elkezdhető.		

5.3.3 ESZA típusú projektek

Az ESZA típusú programok célja egyrészt az alacsony társadalmi státuszú csoportok társadalmi beilleszkedésének elősegítése (beleértve a gyermek és felnőtt korosztályt), valamint a közösségi szemlélet, életforma kialakítása annak érdekében, hogy a lakótelep önszerveződő ereje növekedjék, a rehabilitáció eredményei tartósan is fenntarthatóak maradjanak. Ennek érdekében az ESZA programok tartalmazzák közösségépítést, társadalomszervező, és képzési-felzárkóztató programokat.

- Az Előzetes Akcióterületi Terv a komplex munkaerő-piaci képzés mellett foglalkoztatási elemet is tartalmazott. Jelen Akcióterületi Tervben azonban korrigálnunk kell a korábbi elképzeléseket, s a tisztán foglalkoztatási elemeket a képzési elem integrált részévé kell tennünk gyakorlati idő biztosítása formájában. Ennek alapvetően két oka van: Az EATT-ben megjelölt szociális szövetkezet létrehozásához sajnos a hazai törvényi szabályozások változása ill. nem változása nem kedvezett. A szociális gazdaság ezen formációja a jelenlegi jogszabályi környezetben nem fenntartható piacképesen. Sajnos a gazdasági helyzet átalakulása miatt, ugyancsak nehéz helyeibe jutottak a már meglévő szociális szövetkezetek is. (Például a tervezett szelektív hulladékgyűjtési tevékenység az iparág összeomlása miatt megvalósíthatatlan) Ugyancsak ezen szegmens piaci létjogosultságát kérdőjelezi meg a 2009. áprilisától bevezetett „Út a Munkába” program, amely a korábbiaknál

lényegesen nagyobb számú közcélú foglalkoztatottat helyez olyan területekre, amelyek korábban egy lehetséges szociális szövetkezet szegmensét képezték volna.

- A bértámogatással létrejövő munkahelyek a jelenlegi – és várhatóan 2010-re is kiható – recesszióban nem biztosíthatóak a kötelező továbbfoglalkoztatás révén. A munkaadók jelen gazdasági körülmények közt nem vállalnak hosszabb távú kötelezettséget. Azt is tudomásul kell venni, hogy az alacsony képzettségű emberek átképzés során nyert tapasztalataikat egyelőre döntően nem a legális gazdaságban kamatoztatják, ezért a program által preferált legalizált munkahely nem jelent valós piaci esélyt. Lényegesen növeli azonban a kliensek munkaerő-piacra jutásának esélyét, ha képzésük után gyakorlatot biztosít számukra a program, mert a gyakorlat az egyik legjobb belépő a munkáltatók számára. Az Ady lakótelep rehabilitációs program ESZA részében ezért kap kiemelt hangsúlyt a képzést elvégzők egy részének gyakorlati tudással való ellátása.

Tevékenység neve	14. Komplex munkaerő-piaci képzés és gyakorlat		
Tevékenység gazdájának megnevezése	Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat Kht.		
Tevékenység helyszíne	Utca:	Házszám:	Helyrajzi szám:
Tevékenység besorolása funkció szerint	Szociális jellegű (ESZA típusú) beavatkozások		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ESZA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A szociális jellegű tevékenységek közt a munkaerő-piaci beilleszkedést segítő képzési, oktatási programok lebonyolítása nevesítésre került.		
Tevékenység célja	Az alacsony, nem versenyképes képzettségű helyi lakosság munkaerő-piaci alkalmazkodásának elősegítése, piacképes szakmai képzések és kapcsolt mentális és munkaerő-piaci szolgáltatások segítségével.		
Megvalósulást mérő indikátor	A képzési programokban részt vevők száma (45-50 fő) A munkaerő-piaci tanácsadáson részt vevők száma (60-100 fő) Munkaerő-piaci gyakorlatban részt vevők száma (10 fő)		
Tevékenység szakmai leírása	<p>A komplex munkaerő-piaci képzés során a szakmai és munkavállalói kompetenciák mellett a mentális, és szociális kondíciók fejlesztését is megcélozzuk. Személyre szabott egyéni és csoportos munkaerő-piaci szolgáltatásokkal (pályorientációs, álláskeresői, rehabilitációs tanácsadással, aktív álláskeresői segítségével), mentori segítséggel kívánjuk javítani a célcsoport esélyeit. A program a következő fázisokat tartalmazza:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toborzás, kiválasztás 2. Mentális orientáció 3. Két azonos profilú képzési csoport kialakítása (férfiak számára, építőipari témakörben, elsősorban nők számára eladó témakörben - 2X15 fő számára), valamint mintegy 15 fő beiskolázása a program időszaka alatt az egyes képző intézményekben folyó képzésekbe 4. A képzésben részt vevők folyamatos mentorálása, és számukra képzési hozzájárulás, esetlegesen gyermekfelügyelet biztosítása 5. A lakótelepen és környezetében élők számára folyamatos munkaerőpiaci tanácsadás 6. A képzésben részt vevők közül mintegy 10 fő számára gyakorlat megszerzési lehetőség biztosítása <p>A képzéshez kapcsolódó gyakorlati tapasztalatok megszerzését a Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat Kht. tudja biztosítani.</p>		
Célcsoport bemutatása	<p>A célcsoportot a lakótelepen élő, és a lakótelep közvetlen közelében alacsony státuszú területen élő lakosság képezi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kisgyermekes, és tartósan munkanélküli nők, érettségivel, lakosok max. 8 általánossal. A kisgyermekes asszonyok körében gyakori a gyermekek miatti tartós távol maradás a munkaerő-piacról. 2. Regisztrált állás keresők, tartósan legális munka nélküli férfiak, max. 8 általános iskolai végzettséggel. A piacképes skatudas hiánya miatt ők jellemzően az alkalmi, nem regisztrált gazdaságba szorulnak. 		
Tevékenység iránti igény bemutatása, indoklottsága	<p>A lakótelep által teljesített jogosultsági indikátorok sorában a maximum általános iskolával rendelkezők magas aránya jellemző. A visszailleszkedéshez szükséges kompetenciák jellemzően elkopnak, saját erőből szinte lehetetlenné válik a felzárkózás. Ez számukra és családjuk számára kiszámíthatatlan jövedelmi helyzetet és szociális kiszolgáltatottságot eredményez. Ez a tény nagyban hozzájárulhat a lakótelepen tapasztalható viszonylag nagy arányú inaktivitáshoz. A mentális, szociális és munkaerő-piaci szolgáltatásokkal ötvözött piacképes képzések megerősítik egy magasabb szociális</p>		

	szintű önfenntartó képesség esélyét.
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	85%
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%
További források megnevezése	
Projekt-előkészítés helyzete	Részleges igényfelmérés és a képző intézményekkel történő koordináció megtörtént
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Egyes képzési modulokra vonatkozó együttműködési megállapodás kialakítása a képző intézményekkel. Az egyes képzések végső profiljának kialakítása a jelentkezések és pályáorientáció eredményeképpen.

Tevékenység neve	15. Közösségi programok		
Tevékenység gazdájának megnevezése	Csepeli Szociális Szolgálat		
Tevékenység helyszíne	Utca:	Házszám:	Helyrajzi szám:
Tevékenység besorolása funkció szerint	Szociális jellegű (ESZA típusú) beavatkozások		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ESZA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A szociális programok segítségével a pályázat nyomán lehetőség nyílik közösségfejlesztést, szabadidő hasznos eltöltését szolgáló tevékenységek finanszírozására.		
Tevékenység célja	A komplex lakótelep rehabilitáció elengedhetetlen kelléke a lakótelepi lakosok folyamatos motiválása, a lakótelepi közösség összetartozásának erősítése, a társadalmi normák közvetítése, melynek segítségével a társadalmi rehabilitációban elért eredmények fenntarthatóvá válnak. A tevékenység ezt kívánja elősegíteni.		
Megvalósulást mérő indikátor	A Közösségi Ház látogatóinak száma hetente (átlagosan: 50 fő)		
Tevékenység szakmai leírása	<p>A lakótelepi közösségi programok döntően a Közösségi Házban kerülnek megvalósításra, az alábbi szolgáltatások formájában:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Klub a nyugdíjasok számára, internet hozzáférés biztosítása (pl. „Kattints nagy!”) ▪ Álláskeresők klubja ▪ Kisgyermekesek számára programok, játszóházak (képzések alatti gyermekfelügyelet) ▪ Gyermeknek délutáni klubfoglalkozásai, korrepetálás, drámapedagógiai foglalkozások ▪ Információs tevékenység (szórányanyag és tájékoztatás) ▪ Családsegítő szolgáltatás helyszíni kiterjesztése ▪ Kamaszkorúak foglalkozásai (ping-pong, csocsó), klubélet, drámaóra <p>A közösségi házban a program során 3 státusz bércöltségét kívánjuk biztosítani, a továbbfoglalkoztatás feltételei mellett.</p> <p>Ezeket felül a környező intézményekben is közösségi programokat tervezünk, különösen abban az időszakban, amikor a közösségi ház még nem áll rendelkezésre:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kulturális programok, közösségi programok a Csepel Galériában ▪ Délutáni gyermek programok a Lajtha László iskolában ▪ Előadások, foglalkozások a PSZSZI e célra kialakított előadótermében 		
Célcsoport bemutatása	A célcsoportot a lakótelepen élő, és a lakótelep közvetlen közelében alacsony státuszú területen élő lakosság képezi, korra, nemre, családi állapotra és jövedelmi helyzetre való tekintet nélkül. (Minden korosztály és társadalmi réteg számára kínál a Közösségi Ház differenciált módon szolgáltatásokat)		
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A lakótelepen és környezetében élő hátrányos helyzetű családok, emberek közvetlenül, direkt módon életmódváltásra nem készíthetők. Olyan közösségi programokat szükséges felkínálni a számukra – elsősorban a közösségi házban való folyamatos jelenléttel – amely segítségével tartalmasabban töltik el a szabadidejüket, és folyamatosan motiválhatóak a közösségbe való tartós beilleszkedésre.		
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	85%		
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%		
További források megnevezése			
Projekt-előkészítés helyzete	Részleges igényfelmérés megtörtént (kérdőíves felmérés). A programban részt vevő intézményekkel történő koordinációra sor került. Az egyes programok költségigénye, eszközigénye kialakításra került. A potenciális szolgáltatók köre ismert.		
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Közösségi Ház állandó státuszainak betöltése, szerződés kötése a szolgáltatást végzőkkel (nem közbeszerzés köteles tevékenység).		

Tevékenység neve	16. Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények
------------------	---

Tevékenység gazdájának megnevezése	Csepeli Szociális Szolgálat		
Tevékenység helyszíne	Utca:	Házszám:	Helyrajzi szám:
Tevékenység besorolása funkció szerint	Promóció (ERFA) finanszírozású		
Tevékenység besorolása jelleg szerinti besorolás: ESZA/ERFA	ERFA		
Illeszkedés az útmutatóban meghatározott támogatható tevékenységekhez	A kiegészítő ERFA jellegű programok keretében lehetőség nyílik helyi identitást erősítő társadalmi akciók finanszírozására.		
Tevékenység célja	A tevékenység célja a társadalmi akciókon keresztül a közösségi érzés kialakulásának elősegítése, a rehabilitációs folyamatokba való bevonódás biztosítása – és ezáltal a rehabilitáció eredményei fenntarthatóságának biztosítása.		
Megvalósulást mérő indikátor	Lakótelepi közterületi programok száma a program során (2 jelentősebb + 3 kisebb rendezvény)		
Tevékenység szakmai leírása	A rehabilitációs programot közösségi akció keretében javasolt elindítani. Korábban hagyományai voltak a lakótelepen közösségi rendezvényeknek – évente egy alkalommal. Ez a hagyomány a program keretében feléleszthető. A felújítás folyamán többször javasolt akciókat indítani a lakók felújításba való bevonását megcélzandó (pl. növényültetések, kisebb felújítási munkák). A közterületekkel kapcsolatos akciókat érdemes rendszeressé tenni. (Pl. évente néhány alkalommal kertészeti megmozdulások.)		
Célcsoport bemutatása	A célcsoportot elsősorban a lakótelepen élők képezik, hiszen az akciók elsődleges feladata éppen a lakótelepi közösségi érzés kialakítása.		
Tevékenység iránti igény bemutatása, indokoltsága	A társadalmi akciókra való igény a lakosság részéről látens jellegű, a hétköznapiak során kevésbé merül fel. A korábbi években rendezett közösségi akcióknak, lakótelepi rendezvényeknek azonban mindig nagy sikere volt. A rehabilitáció módszertana is igényli a társadalmi akciókat, amennyiben az egész rehabilitációs folyamatot kell egy nagy társadalmi akciónak tekinteni, amelyet közösségi eseményekkel kell tudatosítani.		
Támogatás aránya az összes elszámolható költségből (Támogatás összege/összes elszámolható költség)	85%		
Biztosított saját forrás aránya az összes elszámolható költségből (Saját forrás összege/összes elszámolható költség)	15%		
További források megnevezése			
Projekt-előkészítés helyzete	Részleges igényfelmérés megtörtént (kérdőíves felmérés). A köztéri fesztivál modellje és költségvetése összeállításra került.		
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	A programok megszervezése a Támogatási Szerződés megkötésének függvényében.		

5.3.4 Bevonandó partnerek

A szociális városrehabilitáció programjának kialakítása 2007. tavaszán kezdődött, amikor a Fővárosi Önkormányzat megbízást adott az Építész Stúdió Kft-nek és a Városkutatás Kft-nek előzetes stratégiai terv készítésére. A stratégiai terv célja az volt, hogy kialakítsa a komplex beavatkozás kereteit, és bemutassa a Fővárosi Önkormányzat számára, hogy hogyan válhatnak egyes lakótelepek kísérleti lakótelepként a fővárosi rehabilitációs keret részévé. A stratégiai előtanulmány készítése során a tanulmány készítői az önkormányzattal, a Csevak Zrt-vel és a Lajtha László általános iskolával folytattak megbeszéléseket. 2008. februárjában, a szociális városrehabilitációs pályázat megjelenése után kezdődött el a konkrét pályázati program kialakítása. Az Előzetes Akcióterületi Terv készítése során a megvalósíthatósági tanulmány és a pályázati tartalom kialakítása **operatív munkacsoport** keretében folyt, melynek tagjai:

- a tanulmány készítésével megbízott szakértők,
- a Csevak Zrt. munkatársai,
- a Csepeli Szociális Szolgálat munkatársai,
- a kerületi önkormányzat Szociális és Egészségügyi ágazatának képviselője.

A folyamatban külső egyeztetésekre is sor került a lakótelepen működő intézmények, lakóépületek körében.

A csoportos megbeszélések célja az volt, hogy a lakótelepen tevékenykedő szervezetek tájékozódjanak a pályázat lehetőségeiről, megfogalmazzák igényeiket, és megtaláljuk az egyes partnerek kapcsolódási pontjait. A csoportos találkozót 2008. február-május során egyéni interjúk, egyeztetések egészítették ki.

A potenciális partnerek a kapcsolatot egymás közt e-mail útján tartották, az előzetes akcióterületi terv munkaanyagait e-mailen keresztül kerültek megküldésre a partnerek számára.

A lakótelep lakossága kétféle módon kapott tájékoztatást, és vált részévé a program kialakításának:

- Minden társasházban/lakásszövetkezetben közgyűlésre vagy írásban történő szavazásra került sor. Ezeken a közgyűléseken a lakók tájékoztatást kaptak a programról, valamint döntöttek arról, hogy az információk birtokában a lakóközösség részt kíván-e venni a pályázati programban. (Mind a 10 lakóépület esetében pozitív döntés született az első körben.)
- 2008. márciusában a lakótelep háztartásainak 13,3%-át érintő kérőíves felmérés készült (275 elemű minta). A felmérés részben a lakosság társadalmi státuszának felmérésére, részben pedig lakótelepükkel kapcsolatos elvárásaik megfogalmazására koncentrált. A felmérés céljai között szerepelt, hogy a programmal kapcsolatos vélemények objektíven jelenjenek meg, és olyan emberek is véleményt formálhassanak, akik lakossági fórumokra nem járnak. (A lakossági fórumon kifejezett vélemények ugyanis mindig rétegvélemények.) Széles körű lakossági fórumokra, részletes egyeztetésre a két pályázati kör között kerül majd sor, amikor a kiviteli tervek készülnek, és már nem elvekről, hanem konkrétumokról folyik az egyeztetés.

Az első körös pályázat pozitív elbírálása után, a második körös dokumentáció előkészítése nyomán az első körben is együtt dolgozó operatív munkacsoport ismét aktivizálásra került. Lényegesen gyakoribbá váltak a lakóépületek képviselőivel való egyeztetések (csoportos és egyéni formában). A lakosságot a folyamatról újságcikkek, szórólapok, tájékoztatták, valamint sor került egy lakossági fórumra is a közterületi tervek véleményezése érdekében.

A pályázat második, végső körére kialakult az alábbi partneri kör:

A pályázat benyújtója: Budapest XXXI: Kerület Csepel Önkormányzata

Konzorciumi szerződést aláíró, tehát **támogatásban részesülő partnerek:**

- A lakótelepen lévő 5 társasház és 2 lakásszövetkezet
- Csepeli Szociális Szolgálat (a közösségi programok és társadalmi akciók tekintetében)
- Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat (a komplex munkaerő-piaci képzési programok tekintetében)

A programot a tervezés, megvalósítás során segítő, de **támogatásban nem részesülő partnerek:**

- Csevak Zrt. (Csepel Önkormányzatának vagyonkezelője)
- Lajtha László általános iskola
- Csete Balázs Gimnázium, Szakközépiskola és szakiskola

- Csepel Galéria
- Pedagógia Szakmai Szolgáltató Intézmény
- Csepel-Sziget általános és Szakiskola

5.3.4.1 Támogatásban részesülő partnerek

Partner neve:	2. Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet 3. Ady Endre út 41-47 Társasház 4. Árpád u.6 ABC Társasház 5. Árpád Lakásfenntartó Szövetkezet 6. Árpád u.10 Társasház 7. Árpád u. 12 Társasház 8. Zsák Hugó u. 2-8. Társasház
A partner gazdálkodási/jogi formája:	Társasház/lakásszövetkezet
Támogatásban részesül-e (konzorciumi szerződést aláírta)?	Igen
Biztosít-e önerőt?	Igen
Konkrétan mely tevékenység(ek)hez kapcsolódóan vesz részt a projektben?	Lakóépület felújítás
Partner szerepe a tervezésben:	Részvétel a lakóépület felújítására vonatkozó részletes műszaki tervek kialakításában.
Partner szerepe a végrehajtásban:	A tervezők és kivitelezők számára bejárhatóság biztosítása.
Partner szerepe a fenntartásban/üzemeltetésben:	A beruházás eredményét a partner birtokolja, működteti és tartja fenn.

Partner neve:	9. Csepeli Szociális Szolgálat
A partner gazdálkodási/jogi formája:	Önkormányzati fenntartású intézmény
Támogatásban részesül-e (konzorciumi szerződést aláírta)?	Igen
Biztosít-e önerőt?	Nem (Budapest Csepel Önkormányzata biztosítja az önerőt)
Konkrétan mely tevékenység(ek)hez kapcsolódóan vesz részt a projektben?	Közösségi programok Lakótelepi közösségi akciók, rendezvények
Partner szerepe a tervezésben:	A Szociális Szolgálat a programot tervező munkacsoport tagja
Partner szerepe a végrehajtásban:	A foglalkoztatási és képzési programokban javaslattevő. A közösségi tevékenységek, szervezője, menedzsere, lebonyolítója
Partner szerepe a fenntartásban/üzemeltetésben:	A létrejövő Közösségi Házat fenntartó intézmény

Partner neve:	10. Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat
A partner gazdálkodási/jogi formája:	Közhasznú társaság
Támogatásban részesül-e (konzorciumi szerződést aláírta)?	Igen
Biztosít-e önerőt?	Nem (Budapest Csepel Önkormányzata biztosítja az önerőt)
Konkrétan mely tevékenység(ek)hez kapcsolódóan vesz részt a projektben?	Képzési programok és kapcsolódó gyakorlat biztosítása
Partner szerepe a tervezésben:	A képzési programokkal kapcsolatos tevékenységek tervezésében való részvétel, folyamatos konzultáció
Partner szerepe a végrehajtásban:	A képzési programokat lebonyolító intézményként a partner feladata a tevékenység végrehajtása, 10 fő számára gyakorlati idő biztosítása
Partner szerepe a fenntartásban/üzemeltetésben:	

5.3.5 Önkormányzat által ellátandó feladatok

Az önkormányzat és a nevében eljáró Csevak Zrt. a lakótelep rehabilitáció legnagyobb befolyással bíró szereplője, amely előkészíti, koordinálja és végrehajtja (Városfejlesztő Igazgatóságán keresztül) a rehabilitációs folyamatokat. A lehetséges önkormányzati feladatok közül bizonyos feladatok a rehabilitáció folyamán szükségessé válnak, míg mások nem igényelnek szerepvállalást.

- **Ingatlanszerzés:** a fejlesztések tisztázott viszonyú (társasházi/lakásszövetkezeti és önkormányzati tulajdonú) ingatlanokon történnek. Ingatlanszerzésre tehát a rehabilitáció során nincsen szükség.
- **Terület előkészítés:** a lakótelep rehabilitáció alapvetően (a közterületek vonatkozásában) felújítás jellegű, tehát terület előkészítési munkálatokra nincsen szükség.
- **Közmű és úthálózat fejlesztés:** a közmű cégek nyilatkozatai alapján közmű fejlesztés a projekt kapcsán nem lesz. Úthálózat fejlesztést a rehabilitáció csak a felújítás vonatkozásában tartalmaz, az érvényes szabályozási terv kereteinek megfelelően. Az önkormányzat készítteti el a vonatkozó közterület felújítási terveket, és hajtja végre a beruházást.
- **Zöldterületi fejlesztések:** a lakótelep rehabilitáció a zöldfelületek minőségének javítását, és korlátozott mértékű zöldfelület növelést tűz ki célul. Az önkormányzat készítteti el a vonatkozó kertépítészeti terveket, és hajtja végre a beruházást.
- **Kármentesítés:** a lakótelep rehabilitáció nem igényel kármentesítést.
- **Lakás célú felújítások:** a rehabilitáció során a lakótelepen található tíz lakóépületből hét épület lakóközössége részt vesz a felújítási programban. Az önkormányzat koordinálja a folyamatot, a pályázati források segítségével részletes műszaki terveket készíttet, és a CSEVAK Zrt. Városfejlesztő Igazgatósága révén elvégzi a közbeszerzési, bonyolítási és műszaki ellenőri feladatokat.
- **Akadálymentesítés:** a rehabilitációs program tartalmazza a közterületek akadálymentesítését – ez alapvetően már ki van építve, kevés helyen igényel pótlólagos beruházásokat. Az akadálymentesítés különösen az üzletsor külső felújítása, illetve a Közösségi Ház akadálymentes bejárhatóságának kialakítása során kap hangsúlyt. A PSZSZI-Csepel_Sziget iskola-Galéria külső felújítást igénylő épülete már jelenleg is akadálymentesített, ezért vele kapcsolatban pótlólagos feladatok nem merülnek fel.
- **ESZA típusú tevékenységek:** az önkormányzat a komplex lakótelep rehabilitáció keretében kialakítja az ESZA tevékenységekhez szükséges infrastruktúrát (Közösségi Ház), és intézményein keresztül (Csepeli Szociális Szolgálat, Városfejlesztő Igazgatóság) koordinálja a Közösségi Házban, valamint az egyéb helyszíneken folyó ESZA típusú tevékenységeket.
- **Menedzsment, koordináció:** a Csevak Zrt. kereteiben létrehozott Városfejlesztési Igazgatóság menedzseli az Ady lakótelep rehabilitációs programját.
- **Információszolgáltatás:** az önkormányzat a pályázati előkészítés során a leendő Közösségi Ház egyik helyiségét Rehabilitációs Irodaként működteti, amelyet a beruházás folyamán is fenntart.

5.4 Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán

A szociális városrehabilitáció, ellentétben a funkcióbővítő városrehabilitációval, csak korlátozottan céloz meg és eredményez pótlólagos magántőke beruházást. Az akcióterület nem a kerület frekventált része, hanem alapvetően lakóterület, amely csak néhány – speciális célcsoportokat eredményező - intézménye révén indukál külső mozgásokat.

A lakótelep beépítése sűrű, s a szabályozási terv értelmében újabb ingatlan beruházásoknak érdemben nincs tere. Olyan magánberuházások valószínűsíthetően tehát a pályázati program hatásaként, amelyek a lakóterületi célokat, és alapvetően a lakótelepen élőket szolgálják.

Alapvetően két típusú magánberuházás várható 2009-2013 időszakában:

- A társasházi és lakásszövetkezeti tulajdonban lévő **lakóépületek felújításának folytatása** az uniós támogatás lehívása után. Ez a lakóépületek közösségeinek a Panel Plusz programban, Öko Programban való részvételét jelenti. Az uniós program átmenetileg csökkenti a panel programban való részvétel esélyét, hiszen a legfontosabb felújítási munkálatok megtörténnek, és a lakóközösségek esetleges bankhitel törlesztési időszaka (3-5 év) csökkenti a mobilizálható saját forrás nagyságát. 2012-13 körül azonban az egyéb támogatási rendszerekben való részvétel valószínűsége megnő, egyrészt azért, mert az uniós program után fennmaradó felújítási terhek már kisebb felújítási igényt jelentenek, mint napjainkban, másrészt pedig a programban részt vevő társasházak a tapasztalatok után kevésbé idegenkednek majd az újabb támogatási programban való részvételtől és kölcsönfelvételtől.
- Az arculatváltáson átmenő önkormányzati tulajdonú üzletsoron az önkormányzat elő kívánja segíteni az üzlethelyiségek belső átalakítását is a bérlők igényeinek megfelelően. Ezek a beruházások azonban a bérlők költségén történnek majd, aztán, hogy a végső bérleti struktúra kialakul – hiszen a program eredményeképpen az önkormányzat csökkenteni kívánja a szeszes ital fogyasztásra alkalmas üzletek számát.

5.5 A pályázaton kívül a közszféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületen

A pályázat beavatkozásait megelőzően, illetve azokkal párhuzamosan a kerületi önkormányzat infrastrukturális beruházásokat valósít meg.

Projekt neve	Projekt rövid leírása	Projekt helyszíne	Pályázó szervezet/ végrehajtó megnevezése	Előkészítettség	Megvalósítás lehetséges kezdete és vége
Megvalósítás alatt lévő projekt					
Park felújítása a lakótelepen	Térkö-burkolat: 2440 m ² , Mosott folyami kavics burkolat: 875 m ² , Meglévő játszótérre további játékok: 5 db, Ülőkockák: 50 db, mm cité 180 cm ülőpad: 18 db, mm cité	Központi park 209364/21 hrsz.	Budapest Csepel Önkormányzat/ Csevak Zrt.	Megvalósult	2008. április – május

	hulladékgyűjtő kihelyezése: 13 db, Fa ültetés: 82 db, Konténeres cserje telepítés: 971 db, Talajtakaró cserje telepítés: 4303 db, Gyepesítés: 8500 m ²				
Tervezett és lehetséges projektek					
Árpád utca, Táncsics Mihály utca vonatkozó szakaszának felújítása (Árpád u – Ady Endre u között)	A lakótelepet délről és nyugatról határoló utak felújítása 3 222 + 2 520 m ² -en	Árpád u, Táncsics M. u.	Budapest Csepel Önkormányzat/ Csevak Zrt.	Pályázati dokumentációval rendelkezik	2009. január- 2009. június

5.6 Az önkormányzat nem beruházási jellegű tevékenységei az akcióterületen

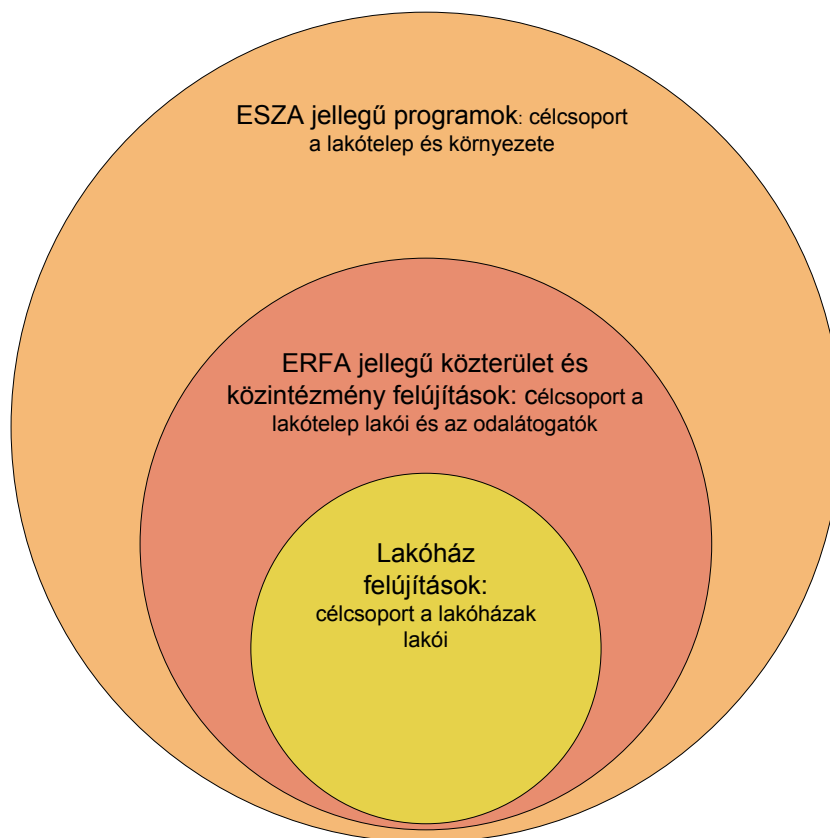
A kerületi önkormányzat a rehabilitációs programot komplex eszkézként kívánja kezelni, amely nem csak az infrastrukturális igényekre reagál, hanem olyan kísérő jellegű intézkedéseket valósít meg, amelyek segítségével a lakótelepi közterületeken tapasztalható negatív társadalmi minták (hajléktalan életvitelű emberek, közterületen szeszes italt fogyasztók) enyhülnek.

Projekt neve	Projekt rövid leírása	Projekt helyszíne	Pályázó szervezet/ végrehajtó megnevezése	Előkészítettség	Megvalósítás lehetséges kezdete és vége
Férfi hajléktalanszálló integráltan működő intézmény átköltözése	Az intézmény átköltöztetése olyan telephelyre, ahol szándékainak megfelelően bővílni tud	Jelenlegi helyszín: Ady Endre út 62-64	Magyar Vöröskereszt Budapesti Szervezete	Lehetőségek felmérése folyamatban van	2009-2010
Üzletsoron a szeszes ital közterületi fogyasztásával járó tevékenységek korlátozása	Az üzletsoron jelenleg túl nagy számban előforduló italbolt bérleti szerződésének felmondása, és új bérlok beköltöztetése	Csete Balázs sétány, Közterület helyrajzi száma: 209364/ 29	Csevak Zrt.	Lehetőségek felmérése folyamatban van	2009-2010 folyamán

5.7 A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez

A lakótelep rehabilitáció egyes tevékenységeinek célcsoportjai az alábbi ábrának megfelelően egy teljes kerületrész nagyságrendjéről indulnak, és a lakóépület felújítások esetében leszűkülnek az egyes lakóházak lakóira.

Összefüggés a célcsoport és a beavatkozás típus között



Tevékenység	Célcsoport	Illeszkedés
Az Ady Endre út 49-59 sz. alatti lakóépület részleges felújítása	Az Ady Endre út 49-59 sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	A lakóépület közössége határozatban fejezte ki igényét a leromlott állapotú lakóépület korszerűsítésével, energia megtakarítást eredményező felújításával kapcsolatban.
Az Ady Endre út 41-47 sz. alatti lakóépület részleges felújítása	Az Ady Endre út 41-47 sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	A lakóépület közössége határozatban fejezte ki igényét a leromlott állapotú lakóépület korszerűsítésével, energia megtakarítást eredményező felújításával kapcsolatban.
Az Árpád u. 6. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	Az Árpád u. 6. sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	A lakóépület közössége határozatban fejezte ki igényét a leromlott állapotú lakóépület korszerűsítésével, energia megtakarítást eredményező felújításával kapcsolatban.
Az Árpád u. 8. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	Az Árpád u. 8. sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	A lakóépület közössége határozatban fejezte ki igényét a leromlott állapotú lakóépület korszerűsítésével, energia megtakarítást eredményező felújításával kapcsolatban.
Az Árpád u. 10. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	Az Árpád u. 10. sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	A lakóépület közössége határozatban fejezte ki igényét a leromlott állapotú lakóépület korszerűsítésével, energia megtakarítást eredményező felújításával kapcsolatban.
Az Árpád u. 12. sz. alatti lakóépület részleges felújítása	Az Árpád u. 12. sz. alatti lakóépület lakói képezik a célcsoportot	A lakóépület közössége határozatban fejezte ki igényét a leromlott állapotú lakóépület korszerűsítésével, energia megtakarítást eredményező felújításával kapcsolatban.
A Zsák Hugó u. 2-8. sz. alatti	A Zsák Hugó u. 2-8 sz. alatti lakóépület lakói	A lakóépület közössége határozatban fejezte

Tevékenység	Célcsoport	Illeszkedés
lakóépület részleges felújítása	képezik a célcsoportot	ki igényét a leromlott állapotú lakóépület korszerűsítésével, energia megtakarítást eredményező felújításával kapcsolatban.
Közterület felújítás, kapcsolódó eszközbeszerzéssel (1) (2)	A célcsoportot elsősorban a lakótelepen élő emberek jelentik, ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a lakótelepen több, lakótelepen túlmutató vonzaskörzettel rendelkező intézmény található, így az intézményeket igénybe vevők, valamint ott dolgozók szintén a közterület felújítás célcsoportját jelentik.	A lakótelepen élők számára a legerősebb preferenciák a lakótelep közterületeihez kapcsolódnak, legfontosabb számukra a rendezett, és tisztán tartott közterület.
Parkolóhelyek bővítése az Árpád utcában	A lakótelepi intézményeket és a tömb sarkán lévő Munkásothont látogatók képezik elsősorban a tevékenység célcsoportját.	A lakótelepen általánosságban elegendő a parkolóhely, de az Árpád u. sarkán lévő intézmények parkolási igényei nincsenek megfelelően kielégítve.
Sportudvar kialakítása a Csete Balázs iskola udvarán	A felújítás révén egyrészt az iskola maga is felújított sportpályákat kap, így az iskolás korú gyermekek sportolási lehetőségei bővülnek. A célcsoportot tovább bővítik azon 14-18 éves gyermekek, akik a Csete Balázs iskola TISZK-é alakulás esetén a jelenleginél nagyobb számban látogatják az intézményt. Délutánonként a sportpálya megnyitásra kerül a lakótelep kisebb és nagyobb gyermekei számára.	A Csete Balázs középiskolában tanulóknak, és a lakótelepen élő fiataloknak jelenleg nem áll rendelkezésre olyan kiépített sportpálya, ahol intenzív mozgást végezhetnek, és ezzel nem zavarják a teljes lakótelepi közösséget. A lakótelepi deviáns magatartások megelőzésének egyik leghatékonyabb eszköze az aktív sport feltételeinek biztosítása.
Pedagógiai Szakmai Szolgáltató Intézmény, Csepel_Szigetiskola és Csepel Galéria közös épületének külső felújítása	A felújítás célcsoportját képezik egyrészt a lakótelepen élők, akik rendezett külsejű intézményekkel szembesülnek. Másrészt a felújítás célcsoportjához tartoznak az intézményben dolgozók, az intézmény szolgáltatásait igénybe vevők.	A lakótelep egyik legmeghatározóbb közösségi és közintézménye a 70-es évek esztétikai világát idézi, ezért külső átalakítása (amely egyben jelentős energia megtakarítást is eredményez) a lakótelep arculatához jelentősen hozzájárul, és így javítja a lakótelepen élők közérzetét, hozzájárul a megújult lakótelep képéhez.
Közösségi Ház kialakítása, kapcsolódó eszközbeszerzéssel	A Közösségi ház célcsoportját elsősorban a lakótelepen élők képezik. Beleértve a jelentős arányban a területen élő nyugdíjasokat, a gyermekeseket, a fiatalokat, a speciális problémákkal küzdő hátrányos helyzetű lakosokat. A Közösségi Ház célcsoportja azonban nem szűkül le az akcióterületre. Az akcióterület közvetlen szomszédságában található ugyanis a kerület társadalmi értelemben leginkább leromlott lakóterületei, ezért a közösségi ház szolgáltatásai az ő számukra is elérhetőkké kell, hogy váljanak.	A Közösségi Ház elsődleges célja a nehezen motiválható lakossággal való folyamatos kapcsolattartás. Az igény látens módon él a lakosságban, ezért a Közösségi Háznak programjaival kell bizonyítania kapcsolódását az egyes társadalmi csoportok igényeihez.
A Csete Balázs sétányon található üzletsor részleges felújítása	A célcsoport alapvetően a lakótelepen élőket és a lakótelepen szolgáltatást igénybe vevőket foglalja magában.	Az üzletsor esztétikai állapota alapvetően rányomja a bélyegét a lakótelep külső megjelenésére, a lakosság alapvető igénye a kulturáltabb arculat kialakítása.
Komplex munkaerő-piaci képzés	A célcsoportot a lakótelepen élő, és a lakótelep közvetlen közelében alacsony státuszú területen élő lakosság képezi. 1. Regisztrált álláskereső, tartósan legális munka nélküli férfiak, max. 8 általános iskolai végzettséggel. 2. Kisgyermekes, és tartósan munkanélküli nők, érettségivel, lakosok max. 8 általánossal.	A piacképes szaktudás hiánya miatt az aktív korú lakótelepi és környéki lakosság köréből sokan jellemzően az alkalmi, nem regisztrált gazdaságba szorulnak. A kiemelkedést számukra kizárólag a munkaerőpiacal kompatibilis képzés jelentheti. A kisgyermekes asszonyok körében gyakori a gyermekek miatti tartós távol maradás a munkaerő-piacról, ezért számukra a képzés gyermekfelügyelet mellett valósul majd meg.
Közösségi programok	A célcsoportot a lakótelepen élő, és a lakótelep közvetlen közelében alacsony státuszú területen élő lakosság képezi, korra, nemre, családi állapotra és jövedelmi helyzetre való tekintet nélkül. (Minden korosztály és társadalmi réteg számára kínál a Közösségi Ház differenciált	A lakótelepen és környezetében élő lakosság igényei szerteágazókat. A közösségi programoknak ezért bizonyos rugalmassággal kell kialakulniuk, érzékenyen reagálva a felmerülő igényekre.

Tevékenység	Célcsoport	Illeszkedés
	módon szolgáltatásokat)	
Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények	A célcsoportot elsősorban a lakótelepen élők képezik, hiszen az akciók elsődleges feladata éppen a lakótelepi közösségi érzés kialakítása.	A korábbi évek tapasztalatai szerint a lakótelepen sikeresek voltak a nagyszabású rendezvények, akciók. Ezen hagyományok felelevenítésére, valamint a közösségi élmények biztosítása érdekében kerül sor a lakossági társadalmi akciók megrendezésére.

5.8 A projekt végrehajtási ütemterve

Az egyes, a ROP 2007-2008-as pályázati programján is túlnyúló tevékenységek ütemezését az 5.2 fejezet tartalmazza.

Az alábbiakban ezért a pályázati programra vonatkozó részletes, az előkészítést is magában foglaló ütemezés található.

A pályázati program tervezett megvalósítása (figyelembe véve az előkészítés és a kétkörös pályázat döntései mechanizmusainak időigényét): **2009. május 1.- 2010. október 29.**

A tevékenységek ütemezése																	
	2006	2008				2009				2010				2011			
	XII. 20. után	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
Előkészítés																	
IVS elkészítése																	
Előzetes akcióterületi terv elkészítése																	
Lakossági kérdőíves felmérés elkészítése																	
Végleges akcióterületi terv elkészítése																	
parkoló esetében engedélyezési terv készítése																	
Parkoló terv engedélyeztetése																	
Parkoló kivételével kiviteli tervek elkészítése																	
Előminősítő közbeszerzési eljárás																	
Feltételes közbeszerzési eljárás																	
Háttértevékenységek, szakmai tanácsadás, projekt menedzsment szervezet előkészítése																	
Végrehajtás																	
szolgáltatás																	
projektmenedzsment																	
Gazdasági funkció																	
Önkormányzati tulajdonú üzletsor főhomlokzatának																	

A tevékenységek ütemezése																	
	2006	2008				2009				2010				2011			
	XII. 20. után	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
felújítása																	
Közösségi funkció																	
Közösségi Ház kialakítása																	
Csepel Galéria épületrészének külső felújítása																	
Városi funkció																	
Közterületek felújítása																	
Közterületen parkoló kialakítása																	
Sportudvar létrehozása (iskolai szünetben)																	
Közsféra funkció																	
PSZSZI épületének külső felújítása																	
Csepel-Sziget iskola épületének külső felújítása																	
Lakófunkció																	
Ady Endre út 49-59.																	
Ady Endre út 41-47																	
Árpád u. 6.																	
Árpád u. 8.																	
Árpád u. 10.																	
Árpád u. 12.																	
Zsák Hugó u. 2-8																	
Kiegészítő kisléptékű („soft”) tevékenységek ESZA típusú																	
Komplex munkaerő-piaci képzés																	
Közösségi programok																	
Közösségi akciók, rendezvények																	

5.9 A tervezett fejlesztések várható hatásai

5.9.1 Gazdasági hatások

A szociális városrehabilitáció esetében általában nem elsődleges szempont a gazdasági hatások maximalizása, ennek ellenére az Ady lakótelep rehabilitációja várhatóan direkt módon és áttételesen gazdaságélénkítő hatással bír.

- A lakótelepen jelentős új gazdasági egységek megjelenése nem várható. (Ezt a beépítési sűrűség és a szabályozási terv sem teszi lehetővé.) A jelenlegi gazdasági struktúra azonban átalakul, a lakótelepi üzletsoron található szeszes italt árusító üzletek bérleti szerződése felmondásra kerül, s helyükre a mindennapi élethez szorosan köthető üzletek, intézmények elhelyezése várható. (A helyi gazdaságfejlesztési stratégia értelmében.) Ez az átalakulás ugyancsak a helyi szolgáltatásokhoz kötődik, **új termelési kapacitás nem jön létre**. Ebből adódóan a fejlesztés hatására számottevő iparüzési adó növekmény nem várható, azonban egy „lakótelep barátabb” gazdasági struktúra alakul ki.
- A beruházás elsősorban a közszféra munkahelyeinek számát növeli. (3 munkahely növekménnyel számol a program, valamint közmunkaprogramban részt vevők intenzív alkalmazásával.)
- Figyelembe kell ugyanakkor vennünk, hogy a program nagyságrendileg 1,3 milliárd forint beruházást tartalmaz, amely az építőipar számára 10-15 új munkahely létrejöttét eredményezheti.

5.9.2 Társadalmi, esélyegyenlőségi hatások

A szociális városrehabilitáció legjelentősebb hatása társadalmi értelemben és települési szinten jelentkezik.

- A program segítségével települési szinten erősödik a társadalmi kohézió, csökken a területi szegregáció mértéke.
- A pályázat segítségével **meg lehet előzni, hogy Csepel társadalmi értelemben legleromlottabb lakótelepe pár év múlva szociális zárvánnyá váljék**. Ha ez bekövetkezne, akkor lényegesen nagyobb forrásokból is nehéz lenne eredményeket elérni.
- A lakótelepen nagy a laksűrűség, tehát jó hatékonysággal, kis közösségi ráfordítással lehet a közösségi és szociális munka révén nagyszámban megszólítani olyan csoportokat, amelyek a közösségi intervenció nélkül a társadalom peremére sodródódnának.
- A beavatkozás segítségével a lakótelepen élők jövedelmi helyzete, munkaerőpiaci potenciálja javul, így csökkenhet az önkormányzatnál amúgy jelentkező segélyezési teher. Ugyanez igaz a felújított lakások csökkenő fenntartási költségeire, amely az adósságkezelés tekintetében eredményezhet csökkenő önkormányzati terheket.

- Az Ady lakótelepen lévő Lajtha László általános iskola beiskolázási körzete a kerület legleromlottabb részeire is kiterjed (Szabótelep-észak, Ófalu). **Így a lakótelepen végzett közösségi munka a gyerekeken keresztül egy nagyobb lakókörzetre is kiterjed**, s hozzájárul a már kialakult szegregátumok társadalmi problémáinak oldásához.
- Az Ady lakótelepen létrejövő közösségi ház a szociálpolitikai szakma színvonala szempontjából is mérföldkőnek tekinthető. A kerületben dolgozó szociális szakemberek számára a térség képzésként és gyakorlatként egyaránt felfogható. **Kialakul egy olyan új közösségi modell, amely a mindennapi társadalmi élet színterét teremti meg.** Olyan intézmény jön létre, amely különbözik a hagyományos művelődési házaktól, ugyanakkor nem oktatási vagy szociális intézmény, hanem mindezek egyfajta összessége, keveréke.
- A folyamatosan moderált közösségi élet erősíti az egységet és a lokálpatriotizmust a lakótelepen, amely alapját jelenti a rehabilitáció hosszú távú fenntarthatóságának.
- A program a **társadalmi esélyegyenlőség** terén is előrehaladást kíván elérni:
 - A beruházás során a lakótelepen lévő intézmények és üzletek akadálymentes megközelítése biztosítottá válik.
 - Az esélyegyenlőséget tovább javítja a program képzési részének azon célkitűzése, hogy a kisgyermekeseknek szóló képzést gyermekfelügyelet mellett kívánjuk végrehajtani, így a munkaerőpiacra visszatérni kívánó kismamák képzés alatti gyermek elhelyezési problémái megoldást nyernek.
 - A foglalkoztatási program a munkaerőpiacra legnehezebben bevonható társadalmi csoportokat kívánja elérni, első lépésben képzésükkel, második lépésben a szociális gazdaságban való foglalkoztatásukkal, és lehetőség szerint tartós munkaerőpiaci beilleszkedésük elősegítésével.
- Az uniós pályázati program nagyon komoly partnerségre épül, amely alapot jelenthet a többi csepeli lakótelep komplex rehabilitációja számára. **A program tehát modellértékűvé kell, hogy váljék**, adott esetben nem csak Csepelen, hanem Budapest szinten is. (Hasonlóan modell értékű a VIII: kerületi Magdolna negyed program, lakótelepi szintéren azonban hasonlóan komplex programot még egyetlen önkormányzat sem valósított meg.)

5.9.3 Környezeti hatások

Az Ady lakótelep rehabilitációs programja számottevő környezeti hatással rendelkezik.

- A lakóépületek és a köz –és közösségi épületek energiahatékonysági beruházásai **jelentősen csökkentik az energiafelhasználást.** (Lakóépületek esetében várhatóan 5-20%-kal, a középületek esetében pedig 15-20%-kal.)

- A zöldfelületek nagysága összességében csekély mértékben nő (elsősorban a parkolóterületek növényellátottságának javítása révén) azonban **a meglévő zöldfelületek intenzitása javul, rendezettsége, így a lakók általi kihasználtsága növekszik.** A magasabb minőségű zöldfelületek fenntartása azonban várhatóan több erőforrást igényel majd, nem csak munkaerőben, de pl. vízfogyasztásban is.
- Az Ady Endre út irányában a parkolók fásítási intenzitásának javítása csökkenti az Ady Endre utcára nyíló lakásokban tapasztalható por és zajszennyezettséget.
- Az akcióterület környezetbarát elérhetőségét biztosítja a **tervezett kerékpárút** minőségi átalakítása, melynek akcióterületre eső részét a jelen projekt támogatja, míg további részeit egy külön projekt keretében pályázza meg a város.

6 Megvalósítás intézményi kerete

6.1 Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása

A pályázati felhívás feltételeinek megfelelően Csepel az Ady lakótelep akcióterületi projekt végrehajtását a CSEVAK Zrt-ben létrejött Városfejlesztési Igazgatóság végzi. Akcióterületi terv megvalósításának felelőssége Csepel önkormányzatáé. A pályázati forrásból megvalósuló programra a ROP IH az önkormányzattal köt szerződést, a támogatás akcióterületi tervben jelölt céljainak a szabályszerű felhasználására. Az önkormányzat a szabályossági és támogatás elszámolásával kapcsolatos felelősségét a Városfejlesztő Igazgatóság és önkormányzat között kialakítandó szerződésrendszer révén biztosítja.

6.1.1 A szervezet eddigi beruházási, fejlesztési gyakorlata

A Csepeli Önkormányzat projektmenedzselési gyakorlata átalakulásban van. Eddigiekben a feladat megoszlott az Önkormányzat és a **CSEVAK Zrt** között.

Az önkormányzati törzsvagyron körébe tartozó, és a CSEVAK Zrt. által üzemeltetett, fenntartott infrastrukturális elemek fejlesztését, felújítását a CSEVAK Zrt menedzseli, ezek: útburkolat építés, felújítás, járda és járdahálózat építés és felújítás, parkoló kialakítás, karbantartás, közműkiépítés, közmű felújítás, kerékpárút építés, stb. A CSEVAK Beruházási Irodája 2006. július óta működik, és az felelős a mélyépítési feladatokért a fent felsoroltakon túlmenően.

Az önkormányzat polgármesteri hivatalán belül működő **Fejlesztési Csoport** felelős a kiemelt beruházások tervezéséért és végrehajtásáért, ezek között a legjelentősebbek a következők voltak az elmúlt években:

- 116 db új bérlakás építése a Városmegyerben,
- a Szakorvosi rendelő felújítása, mely esetben a Fővárosi önkormányzat a tulajdonosi feladattal együtt átadta a Csepeli önkormányzatnak, és pénzügyileg is hozzájárultak a felújításhoz.
- informatikai portál fejlesztés Európai Unió társfinanszírozással. Korszerű adatbázis kezelő rendszeren és elektronikus csoportmunkán alapuló portál technológia bevezetése, a hivatalon belüli korszerű munka és irányítási módszerek meghonosítása. A projekt végrehajtására projektszervezetet hoztak létre.
- Karácsony Sándor utca sétálóutcává alakítása. Ez esetben a Fejlesztési Csoport készítette elő a beruházást, és a CSEVAK Zrt volt a menedzsment szervezet.
- Kis Duna öböl mederkoztatása: A **Főépítési** iroda volt a projekt előkészítője és végrehajtója.

Fővárosi Önkormányzat fejlesztései Csepelen:

- Budapesti Központi Szennyvíztisztító telep beruházása: Fővárosi Önkormányzati tulajdon, önálló projektmenedzsment szervezet jött létre.

- Gerincút építése Csepelen: Csepel központjából (Kossuth L. utca, II. Rákóczi F. út) a nagy mennyiségű helyi és átmenő forgalom elvitele. A forgalom átrendezésével lehetőség nyílik Csepel városközpontjának rekonstrukciójára. A beruházás teljes költségét a Fővárosi Önkormányzat biztosítja. A Csepeli Önkormányzat megállapodást kötött a Fővárosi Önkormányzattal, ennek keretében vállalta a Csepeli Önkormányzat egyes területelőkészítési munkák ellátását.

Az Ady-EATT-ben a Képviselő-testület egy önálló városfejlesztési társaság létrehozását célozta meg, amelyet a már meglévő vagyongazdálkodók összekapcsolásával létrejövő holding szervezet részévé kívánt tenni. A holding szervezet kialakítása, az ennek részeként elhatározott egységes vagyongazdálkodási rendszer összevonása, valamint az időközben bekövetkezett kedvezőtlen gazdasági folyamatok a megvalósítás lassulását, valamint a pénzügyi lehetőségek beszűkülését hozták. Ezért a városfejlesztéssel foglalkozó szervezeti egység a már létező vagyongazdálkodó szervezet, a CSEVAK Csepeli Vagyongazdálkodó Zrt. szervezeti egységén belül, ott elkülönülő igazgatóságként kerül kialakításra.

A CSEVAK Zrt-ben létrehozandó Városfejlesztési Igazgatóság bemutatása

A CSEVAK Zrt-ben létrehozandó Városfejlesztési Igazgatóság egy hatékony, rugalmas és átlátható, piaci szemléletű menedzsment feltételeit kívánja biztosítani, amely egyrészt az önkormányzati költségvetést tehermentesíteni tudja, középtávon pedig egy olyan forrás és tervezési koordinációt valósíthat meg, mely révén az önkormányzat városhabilitációs tevékenységei tervezhetőek lesznek, és finanszírozásuk is kiszámíthatóbbá válik – nem beszélve arról, hogy a későbbiekben a magántőke bevonása is megvalósulhat, az önkormányzat irányítása és ellenőrzése mellett megvalósításra kerülő városfejlesztési akciók végrehajtásának finanszírozásába.

További középtávú célja ezzel az önkormányzatnak, hogy a közsféra és a magánsféra strukturált együttműködését lehetővé tegye a városfejlesztésben és városrehabilitációban, úgy, hogy ennek terheit is megossza a két szereplő között. A Csepeli Önkormányzat az „Integrált Szociális Városrehabilitáció” Uniós pályázat által elvárt menedzsment szervezetet úgy hozza létre, hogy az ne kizárólag a megvalósítandó Ady rehabilitáció végrehajtását szolgálja, hanem egyúttal egy olyan városfejlesztő szervezeti egység jöjjön létre, mely alkalmas arra, hogy Csepelen további városrehabilitációs feladatokat valósítson meg összhangban a már elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégiával.

A CSEVAK Zrt. jelenlegi feladatellátásában a vagyongazdálkodási és az üzemeltetési szemlélet a meghatározó, ugyanakkor a tulajdonos önkormányzat képviselő-testülete elkötelezett abban, hogy a létrehozandó Városfejlesztési Igazgatóságban a fejlesztési szemlélet legyen az uralkodó – mert ennek értelmében a városrehabilitáció esetén a közép és hosszú távú gondolkodás, és az azzal összhangban levő döntéshozatal tud eredményt hozni. Ezért az új igazgatóságnak a fő tevékenysége a városrehabilitációs akcióterületek fejlesztésének végrehajtása és a fenntarthatóság biztosítása lesz.

A CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatósága az akcióterület fejlesztési céljainak rendeli alá az akcióterületen levő ingatlanokat, azok értékesítését, bérbeadását, vásárlását, funkcióval való megtöltését (az IVS-ben és ezen belül ingatlangazdálkodási tervben meghatározottak szerint). Az elvárások egyik legmeghatározóbb elve, illetve elvárása, hogy a városfejlesztéssel érintett akcióterületről származó bevétel (akár adás-vétel, akár bérleti díj) fejlesztési célra történő visszaforgatása történik meg. A Városfejlesztési Igazgatóság missziója továbbá, hogy

a csepeli várospolitikai céloknak megfelelően valósítson meg mind városfejlesztési, mind városrehabilitációs projekteket, melyek az adott terület jellegétől függően gazdaságélénkítő, funkcióbővítő, funkcióerősítő vagy szociális rehabilitációs célokat valósít meg.

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata állandó szakbizottságában, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságában csak a városfejlesztés, illetve a rehabilitáció irányait, prioritizálását, határozza meg, a további szakmai munkát –a fentiek értelmében– a CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatósága végzi el.

A CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatósága tervezett kompetenciáinak bemutatása

- az önkormányzat nevében hajtja végre a városfejlesztési akciót, vagyis az önkormányzat a városfejlesztés gazdája, stratégiai irányainak kijelölője;
- a jelenleg önkormányzati határozattal, a későbbiekben akár a rehabilitációs rendelet által kijelölt rehabilitációs akcióterületek teljeskörű fejlesztéséhez kapcsolódó kompetenciák;
- az értékesítésből, bérbeadásából származó bevételek akcióterületi fejlesztésekre való visszaforgatása;
- befektetőkkel való tárgyalás, szerződéskötés az akcióterületi rehabilitáció érdekében;
- amennyiben befektető bevonására kerül sor, és a végrehajtás indokolja a közszféra és a vállalkozó által közösen létrehozott projektársaság felállítását, az önkormányzat részéről minden esetben az akcióterületi rehabilitáció keretében a CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatóság vesz ebben részt;
- az önkormányzati bizottságok csak a rehabilitáció stratégiai irányait határozzák meg (és ellenőrzik azok megvalósulását), az operatív irányítás a CSEVAK Zrt. vezérigazgatója és a CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatóságának vezetője kompetenciájába tartozik. Ezt a CSEVAK Zrt. alapító okiratában is fel kell tüntetni.

A CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatósága által ellátandó feladatok bemutatása

Fő feladata az önkormányzati határozattal kijelölt rehabilitációs akcióterületek teljes körű fejlesztéséhez kapcsolódó feladatok ellátása.

Ezen belül

- akcióterületi terv készítése és felülvizsgálata,
- gazdaságfejlesztési elemek integrációja,
- gazdasági partnerek koordinációja,
- civil és közigazgatási, államigazgatási partnerek koordinációja,
- lakosság bevonása,
- fizikai beruházásokat kiegészítő tartalmi fejlesztések megvalósítása (önállóan vagy partnerrel),
- fenntartás koordinációja,

- további pályázati és egyéb (pl. befektetői) források felkutatása,
- a megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlása (üzleti tárgyalások lebonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése),
- a terület előkészítési munkák irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása az építési telkek kialakítása érdekében),
- a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények (pl. közintézmények, szociális lakás stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- a szociális városrehabilitáció esetén a városrehabilitáció társadalmi céljainak és programjainak koordinációja a Csepelen érintett önkormányzati és nem önkormányzati szakmai szervezetek, intézmények bevonásával,
- a lakóház felújítások esetén az előkészítés és végrehajtás koordinációja, irányítása a társasházak bevonásával,
- a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése),
- az akció mindenkor pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok és projektek elkészítése, esetleges bankhitelek felvétele),
- adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal).

Vállalások az Önkormányzat, illetve a Képviselő-testület, valamint a CSEVAK Zrt. és annak Városfejlesztési Igazgatósága részéről

- A Városfejlesztési Igazgatóság működése és tevékenysége átlátható a képviselő-testület számára. Ezt biztosítja, hogy az önkormányzat szakbizottságában és a CSEVAK Zrt. Felügyelő Bizottságában önkormányzati képviselők is dolgoznak.
- Az Önkormányzat vállalja, hogy a városrehabilitációs akció megvalósítása során az akció eredményeként keletkező bevételeket nem vonja el más önkormányzati célok finanszírozására, hanem visszaforgatja az akcióterület következő lépéseinek finanszírozásába.

- A CSEVAK Zrt. vezérigazgatója vállalja, hogy megfelelő speciális szakembereket alkalmaz, akik le tudnak vezényelni a komplex városrehabilitációs műveleteket. Ennek értelmében az igazgatóság alkalmazottai műszaki-, területfejlesztési-, építési-, pénzügyi- illetve közgazdasági ismeretekkel rendelkezők kell legyenek.
- Az Önkormányzat vállalja, hogy a városrehabilitációs feladatok teljesítésének költségeit, különösen a Városfejlesztési Igazgatóság működési költségeit a költségvetésében biztosítja.
- A Városfejlesztési Igazgatóság vezetője a városfejlesztési profilt fogja képviselni – így nem lesz érintett a vagyongazdálkodási vagy üzemeltetési feladatokban.
- A Városfejlesztési Igazgatóság vezetője az együttműködés biztosításaként a nevesített akcióterületi ingatlanok értékesítését, bérbeadását megelőzően konzultálni köteles a CSEVAK Zrt. vagyongazdálkodásért felelős vezetőjével, illetve a vezérigazgatóval. Mindezt a Képviselő-testület által elfogadott akcióterületi terv éves végrehajtási és pénzügyi terve alapján teszi.

A városrehabilitáció, illetve városfejlesztés jogi környezete

A., Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata szintjén

- Szervezeti és Működési Szabályzat (szakbizottság érintése)
 - Vagyonrendelet (38/2007. (XI.27.) Kt.
 - Költségvetéssel összefüggő rendeletek
 - Nem lakás célú helyiségekkel foglalkozó rendelet(ek)
 - Lakásokkal foglalkozó rendeletek
- meg kell alkotni: Rehabilitációs rendelet

B., CSEVAK Zrt. szintjén

- Alapító Okirat
- Szervezeti és Működési Szabályzat (a kiegészítő szabályzatokkal együtt)
- Együttműködési megállapodás (Csevak vs Önkormányzat),
- Minőségirányítási rendszer szabályozása (ISO),
- egyéb működési területeket globálisan érintő megállapodások.

A fent bemutatott szabályozási rendszerek felülvizsgálata alapján a meglévő hiányosságok, és módosítási igények feltárása mellett az alábbi kérdések akár rendeleti szintű szabályozása szükséges:

- az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlása,
- az akcióterületi ingatlangazdálkodás szabályozása,
- a vagyongyarapítás nyereségének felhasználása,
- az akcióterületi fejlesztések szabályozása,
- a CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatósága jogosítványai és kötelezettségei,
- az önkormányzat jogosítványai és kötelezettségei,

- a CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatósága működési költségeinek biztosítása, a városrehabilitációs fejlesztési források megszerzéséhez biztosítandó saját forrás biztosítása,
- az együttműködés a CSEVAK Zrt-nél belül a vagyongazdálkodó és üzemeltetésért felelős szervezeti egységekkel.

Az önkormányzat és a CSEVAK Zrt. között jelenleg is fennálló együttműködési megállapodása kiegészül egy új, kifejezetten a CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatósága működésével kapcsolatos megállapodással a városrehabilitáció megvalósítására a kijelölt akcióterületen, amely legalább a következőket fogja tartalmazni:

- a CSEVAK Zrt. Városfejlesztési Igazgatósága az önkormányzat nevében valósítja meg a fejlesztést a kijelölt akcióterületen (a vonatkozó önkormányzati rendeleteknek megfelelően);
- az akcióterület fejlesztése során keletkező közvetlen fejlesztési bevételeket a CSEVAK Zrt. visszaforgatja a fejlesztésbe, azokat az önkormányzat nem vonhatja el;
- az éves beszámolás és az akcióterületi terv évenkénti aktualizálásának rendjét;
- az évközi rendszeres önkormányzati ellenőrzés rendjét;
- a Városfejlesztési Igazgatóság díjazását;

a CSEVAK Zrt. vagyongazdálkodási feladataiért felelős igazgatóságokkal történő együttműködés szabályait.

6.1.2 A Városfejlesztő Társaság szerepe és kompetenciái az Ady lakótelep rehabilitációjában

CSEVAK Zrt. felelős az akcióterületi fejlesztés előkészítéséért:

- Az akcióterületi terv elkészíttetése
- A programban résztvevő lakóházak bevonása
- A lakóház felújítások terveztetése
- Közterületi fejlesztések előkészítése, terveztetése
- Csete Balázs iskola sportudvarának tervezési munkái
- Az akcióterületen található üzletsor funkcióváltásának előkészítése, terveztetés
- Közösségi Ház kialakítása, terveztetés
- Csepel Galéria, PSZSZI, Csepel-Sziget iskola épületrész felújításának tervezési munkái
- Az ESZA típusú programok tervezőinek koordinációja és programba való beépítése

A Városfejlesztő Igazgatóság a támogatási szerződés időpontjában már működő gazdasági társaság lesz, mely felelős lesz az **akcióterületi fejlesztés végrehajtásáért**:

- Lakóház felújítások menedzselése, közbeszerzések előkészítése és lebonyolítása, szerződéskötés kivitelezővel, kivitelezési munkák műszaki ellenőrzése, felújítási munkák átvétele, lakóházaknak visszaadása üzemeltetésre
- A társasházak és lakásszövetkezetek koordinációja, lakossági fórumok tartása a lakóház felújítási munkákhoz kapcsolódóan
- Közterület felújítások menedzselése, közbeszerzés előkészítése, lebonyolítása, szerződéskötés kivitelezővel, kivitelezési munkák műszaki ellenőrzése, felújítási munkák átvétele, közterületek visszaadása üzemeltetésre a CSEVAK Zrt-nek
- Csete Balázs iskola sportudvara felújításának menedzselése, közbeszerzés előkészítése, lebonyolítása, szerződéskötés kivitelezővel, kivitelezési munkák műszaki ellenőrzése, felújítási munkák átvétele, sportudvar visszaadása üzemeltetésre a CSEVAK Zrt-nek
- Üzletsor felújítások menedzselése, közbeszerzés előkészítése, lebonyolítása, szerződéskötés kivitelezővel, kivitelezési munkák műszaki ellenőrzése, felújítási munkák átvétele, üzletsor visszaadása üzemeltetésre és bérbeadásra CSEVAK Zrt-nek
- Üzletsor bérlőivel egyeztetések a felújítási munkákkal kapcsolatosan, annak előkészítése és teljes időtartama alatt
- Közösségi Ház, Galéria, PSZSZI, Csepel-Sziget iskola épületfelújítások menedzselése, közbeszerzés előkészítése, lebonyolítása, szerződéskötés kivitelezővel, együttműködés az érintett intézményekkel, kivitelezési munkák műszaki ellenőrzése, felújítási munkák átvétele, intézmények visszaadása üzemeltetésre

- ESZA típusú tevékenységek koordinációs munkái, valamint a tevékenységek egy részének szervezési és menedzselési munkái szervezési, menedzselési, koordinációs munkái: az ESZA típusú tevékenységet lebonyolító szervezetek (végső kedvezményezettek) koordinációja (Csepeli Szociális Szolgálat, Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat)

A Városfejlesztő Igazgatóság kompetenciája a fejlesztési, rehabilitációs munkák végrehajtásának lezárásáig terjed,.

A Városfejlesztő Igazgatóság nem végez fenntartási, üzemeltetési feladatokat, de garanciát vállal, hogy a befejezett fejlesztést követően az üzemeltetőhöz átkerüljön a feladat, szabályozva a garanciavállalási, fenntartási, pénzügyi zárási és jogi felelősségeket.

6.2 Üzemeltetés, működtetés feladatai

6.2.1 A működtetés pénzügyi kérdései

A rehabilitációs beavatkozás összességében alapvetően költségnövekedést eredményez, habár egyes tevékenységek és egyes partnerek esetében költségcsökkenés valószínűsíthető.

Költségcsökkenés:

- A rehabilitációs program lakóépület felújítási komponensei várhatóan költségcsökkentést eredményeznek a karbantartási és energetikai költségekben, ezért a tulajdonos lakásszövetkezetek és társasházak fenntartásra, karbantartásra szánt pénzügyi terhe csökken.
- A PSZSZI, Csepel-Sziget iskola, Csepel Galéria közös épületének külső felújítása, tehát szigetelése, bizonyos épületrészeiben a nyílászárók cseréje várhatóan jelentős energia felhasználás csökkenést, ezért költségcsökkenést eredményez.

Költségnövekedés:

- A Községi ház létesítése (rezsiköltség és a 3 munkatárs bérének költsége) évente nagyjából 25 millió forintos költségnövekedést eredményez
- A magasabb minőségű közterületek fenntartása jelentősen megnöveli a fenntartási költségeket, elsősorban azokon a zöldterületeken, ahol locsolás és rendszeres nyírás szükséges. Jelentős tétel a kutya-futtató rendszeres és higiénikus tisztítása.
- A térfigyelő kamerák működtetésének költsége évente magasabb, mint a beruházás egyszeri költsége. Ez elsősorban a Kerületi Rendőrkapitányságon a kamerák figyelését végzők bérköltségéből adódik.

Összességében a közterületek és közösségi intézmények felújításából és az 5 éves kötelező fenntartásból fakadóan, figyelembe véve mind a költségnövelő mind a költségcsökkentő tételket, kb. évi 25-30 millió forintos (2009-es árakon) önkormányzati hozzájárulás igénye valószínűsíthető. Csepel Önkormányzata az Előzetes Akcióterületi Terv határozattal történő elfogadásával elfogadta ezen összeg vállalását is.

6.2.2 A működtetés szervezeti kérdései

A szervezeti fenntartás kérdései az alábbi tevékenységek esetében vizsgálandók:

- A kerületi önkormányzat tulajdonában álló közterületek fenntartását a Csevak Zrt. végzi az önkormányzat megbízásából.
- Az újonnan létrejövő Közösségi Ház beintegrálódik a Csepeli Szociális Szolgálat intézményrendszerébe. Fizikai fenntartásáért a Csepeli Egészségügyi Szolgálat, szakmai tevékenységéért a Szociális Szolgálat lesz felelős.
- A PSZSZI, Csepel-Sziget iskola, Csepel Galéria közös épülete jelenleg az Oktatási Szolgáltató Intézmény fenntartása alá tartozik. A következő időszakban várható, hogy a Csevak Zrt. átveszi a kerületen belüli összes önkormányzati tulajdonú intézmény kezelését.
- A felújított és átalakított sportudvar fenntartása a Csete Balázs középiskolára hárul.
- Az önkormányzati tulajdonú üzletsor a Csevak Zrt. kezelésében áll. Az önkormányzati tulajdonú vagyongazdálkodó cég köti és mondja fel a bérleti szerződéseket, és koordinálja majd a kívánatos bérlőcseréket.

7 Pénzügyi terv

7.1 A pályázati tevékenységek tervezett költségvetése

Tevékenység típusa	Tevékenység	Költségek (bruttó, 2010-es árakon)			
		Összköltség	Magánszféra	Önkormányzati önerő	Uniós hozzájárulás
I. Lakófunkciók	Ady Endre utca 49-59.	78 000 000	11 700 000	11 700 000	54 600 000
	Ady Endre utca 41-47	94 999 200	14 249 880	14 249 880	66 499 440
	Árpád u.6.	66 721 821	10 008 273	10 008 273	46 705 275
	Árpád u.8.	97 023 813	14 553 572	14 553 572	67 916 669
	Árpád u.10.	139 597 338	20 939 601	20 939 601	97 718 137
	Árpád u. 12.	145 875 545	21 881 332	21 881 332	102 112 882
	Zsák Hugó u. 2-8.	139 453 063	20 917 959	20 917 959	97 617 144
	Összesen	761 670 780	114 250 617	114 250 617	533 169 546
II. Városi funkciók	A közterületek burkolása a teljes akcióterületen, kerékpárút megjelenítése, zöldfelület	109 702 659		16 455 399	93 247 260
	Parkolóbővítés az Árpád utcánál	5 083 854		762 578	4 321 276
	kutyafuttató	11 434 962		1 715 244	9 719 718
	Sportudvar kialakítása a Csete Balázs iskola udvarán	10 428 760		10 428 760	
	Összesen	136 650 235	0	29 361 981	107 288 254
III. Közsféra funkciói	PSZSZI épületrészének külső felújítása (homlokzat + ablacsere)	23 031 002		3 454 650	19 576 352
	A Csepel-Sziget iskola épületének külső felújítása (homlokzat)	4 644 404		4 644 404	
	Összesen	27 675 406	0	8 099 054	19 576 352
IV: Közösségi funkciók	Csepel Galéria épületrész külső felújítása (homlokzat + ablacsere)	43 021 264		6 453 190	36 568 074
	Közösségi Ház kialakítása	54 917 311		8 237 597	46 679 714
	A Közösségi Házhoz kapcsolódó eszközbeszerzés	9 300 593		1 395 089	7 905 504
	Összesen	107 239 168	0	16 085 875	91 153 293
V. Gazdasági funkciók	A Csete Balázs sétányon található üzletsor főhomlokzatának felújítása	39 499 994		29 624 996	9 874 999
	Összesen	39 499 994	0	29 624 996	9 874 999

		Költségek (bruttó, 2010-es árakon)			
VI. ESZA típusú beavatkozások	Képzési programok gyakorlattal	47 556 000		7 133 400	40 422 600
	Közösségi programok	39 038 800		5 855 820	33 182 980
	Lakótelepi társadalmi akciók, rendezvények	6 552 000		982 800	5 569 200
	Összesen	93 146 800	0	13 972 020	79 174 780
Előkészítés (max. 6%)	Összesen	42 240 000	0	7 836 000	34 404 000
Projekt menedzsment (max. 6%)	Összesen	40 000 000	0	7 200 000	32 800 000
Nem ESZA szolgáltatás					
	Összesen	75 100 000	0	17 160 852	57 939 148
Adminisztratív költségek (max. 1%)					
	Összesen	12 000 000	0	1 800 000	10 200 000
		114 250 617		245 391 395	975 580 371

A lakótelepi pályázati program beruházásának összértéke 1 335 222 383 forint, melynek megvalósításához szükséges önkormányzati önerő mértéke 245 391 395 Ft.

7.2 Kockázatok elemzése

	Kockázat megnevezése	Valószínűség (1-7)*	Hatás (1-7)*	A kockázat kezelésének módja	Projekt/tevékenység, amire a kockázat vonatkozik
Műszaki kockázat	Jogerős építési engedély megszerzése késik	2	6	<ul style="list-style-type: none"> Megfelelő idő biztosítása a jogerőre emelkedésre Lakossági tájékoztatók tartása a fellebbezések megelőzésére 	Árpád utcai parkoló
	Kivitelezés elhúzódnása	2	4	A kivitelezések számára megfelelő tartalék idő biztosítása a jogosultsági időszakon belül	Minden ERFA típusú tevékenység
Jogi kockázat	Közbeszerzési eljárás elhúzódnása	2	3	Feltételes közbeszerzési eljárások indítása a második körös pályázat beadása és a Támogatási Szerződés megkötése előtt	Minden tevékenység
Társadalmi kockázat	A megvalósítás folyamán egyes lakossági csoportok tiltakozása	3	4	A Rehabilitációs Iroda segítségével a lakosság széleskörű tájékoztatása	Minden ERFA típusú tevékenység
	Az üzletek bérlői közül az itálárusítást is végző bérlők bérleti szerződéseinek felmondása mind a bérlők, mind a lakosság egyes csoportjai körében ellenállást vált ki.	5	3	A bérleti szerződések egyedi felülvizsgálata	Üzletsor felújítása, majd kiegészítő tevékenységként a bérleti szerződések felülvizsgálata
Pénzügyi kockázat	Egyes épületek közösségei a szerződéskötésig nem gyűjtik össze a megfelelő mértékű önerőt.	4	6	<ul style="list-style-type: none"> Az önerő hiányának bankhitellel történő áthidalása A beruházási költségek csökkentése a rendelkezésre álló önerő mértékéig 	Lakóépület felújítás
	Az önerőt bankhitelből fedezni kívánó közösségek nem szerzik meg a szerződéskötésig a bankhitel jóváhagyását.	2	6	<ul style="list-style-type: none"> A hitelkérelmek időben történő benyújtása (már megtörtént) A beruházási költségek csökkentése a rendelkezésre álló önerő mértékéig 	Lakóépület felújítás
	A tervezői költségbecsléshez képest magasabb árak a közbeszerzés során	2	3	<ul style="list-style-type: none"> Magasabb önerő biztosítása Költségek átcsoportosítása a támogatási szerződés lehetőségein belül 	Minden tevékenység
Intézményi kockázat	A Városfejlesztő Igazgatóság még a megalakulásával kapcsolatos feladatokkal küzd, miközben már operatív feladatokat kellene ellátnia.	3	4	A Városfejlesztő Igazgatóság megalakításának, és a működéséhez szükséges jogi háttér megteremtésének időben történő megalapozása.	Minden tevékenység

1 – leggyengébb, 7 – legerősebb