

Elfogadta: 655/2004. (IX. 28.) Kt. hat.

BUDAPEST XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

LAKÓÉPÜLET- FELÚJÍTÁSI PROGRAMJA

2004-2009.



Tartalomjegyzék

Lakóépület felújítási program 2004-2009.

- I. A Kerületi lakásállomány általános jellemzése**
- II. A Kerületi lakóépületek általános bemutatása, jellemzői**
- III. Felújítási program**
- IV. Felújítás pályázati lehetőségei**

Bevezetés

A Budapest Főváros XVI. Kerületében megépült lakások (magántulajdon, szövetkezeti, társasházi) általános műszaki jellemzőit vizsgálva tapasztalható, hogy az

- infrastrukturális ellátás hiánya (közművek, utak)
- az önkormányzat tulajdonában maradt lakások összetétele, műszaki állapota, komfortfokozata
- a lakótelepek építésénél alkalmazott technológiákból adódó problémák
- a családi lakóépületek jelentős része a XIX. század, XX. század fordulóján, valamint az 1920-as '30-as években épült, és ebből eredő problémák
- a lakosság egy részének elszegényedési folyamata,
- az önkormányzatok, társasházak, lakásszövetkezetek felújítási alapképzésének financiális korlátai
- a lakásépítési ütem növekedése

általánosan jellemzik azokat a problémákat, amelyekkel az önkormányzatnak foglalkoznia kell.

A Nemzeti Lakásprogram egyik fontos eleme a panel program, amely csak megfelelő gazdasági háttérrel valósítható meg. A programnak fontos feladata, hogy a társasházak és a lakásszövetkezetek gazdálkodása stabilizálódjon, és ezáltal a pénzügyek kiszámítható, és megbízható partnereivé váljanak.

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

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

A panelházak és a városrészek komplex rehabilitációja az egyik legsürgetőbb feladattá vált. Ezt támasztják alá az időközben elvégzett, az építmények egészére vonatkozó műszaki vizsgálatok, másrészt az épületek fenntartásával kapcsolatos

országos szinten is jelentős mértékű energiavesztés ténye, illetve az itt élő lakosság élethelyzete.

A panel-rehabilitáció nem csak műszaki, és gazdasági feladat, de lényeges szociális kérdés is.

Fontos, hogy az önkormányzat felmérve a lakásállomány összetételét, hosszú távon kiszámítható lakáskonceptióval rendelkezzen. Az 1993. és 1995 között felgyorsult lakáseladások - a lakások az igen kedvező anyagi feltételek mellett történő megvétele - az önkormányzat lakásállományát közel 1/3-ára csökkentették.

A többnyire elhanyagolt épületekben vegyes tulajdoni arányok keletkeztek. Ma már bizonyossá vált, hogy a tulajdonossá vált családok egy részének jövedelmi viszonya a megélhetési gondok mellett nem biztosít elegendő forrást felújítási alapképzésre, illetve a lakások minőségi javítására.

Ez az általános tapasztalat, valamint az önkormányzatnak a kerület lakóépület állományának megőrzésére kiterjedő felelőssége szükségessé és indokoltá teszi a kerület lakóépület felújítási programjának meghatározását, a fő szempontok kidolgozását.

A felújítási program megvalósítása során célul kell kitűzni

- a lakóterületek felértékelődését, - az épület állomány műszaki amortizálódásának megállítást,
- a lakótelepek stabilizációját,
- energiakorszerűsítést,
- épület felújítást,
- a tervezett célok megvalósításához igénybe vehető a központi támogatások pályázati lehetőségeinek támogatását,
- rendeletet kell alkotni arra, hogy az önkormányzat milyen módon biztosít támogatást a pályázatokon való részvételhez
- megfelelő önkormányzati támogatási rendszer kidolgozását,
- önkormányzat költségvetésében az évenként felhasználható támogatási keret meghatározását

I. A kerületi lakásállomány általános jellemzése

A Budapest Főváros XVI. kerülete öt településrészről áll:

Sashalom, Cinkota, Mátyásföld, Árpádföld, Rákosszentmihály

Cinkota kivételével a kerületrészekben a családi házak mellett megtalálhatók a lakótelepek is.

Centenáriumi ltp, Jókai ltp, Ond Vezér úti ltp, Lándzsa u. ltp, Varga József (Szent Korona) úti ltp, Rigó - Pálya úti ltp, Cziráky úti ltp.

Az utóbbi években intenzív lakásépítés indult a kerületben. Fő jellemző: a lakóparkok megjelenése.

Mindezek mellett a kerület többségében kertvárosi jelleget mutat. A családi házas épületek jelentős része a múlt század fordulóján, valamint a 20-as, 30-as években épült, melyek jelentős kerületi helytörténeti értéket képviselnek, és melyek eredeti állapotban történő megóvása a kerületi Önkormányzat érdeke is. A kertvárosi jelleget a kerületben épülő lakóparkok is megőrzik.

Az iparosított technológiával épült lakóépületek lakásszövetkezeti, illetve társasház formában működnek.

A 2003. évi statisztikai adatok szerint a XVI. Kerületben a lakásállomány 27.764 db lakás. Ebből:

egyszobás	2842	10,2%
kétszobás	9604	34,4%
háromszobás	8577	30,8%
négy v. több szobás	6867	24,6%

100 lakásra jutó lakos 249 fő.

Az önkormányzatok tulajdonában 410 lakás van, ezek közül 398 lakást kezel a Polgármesteri Hivatal.

Önkormányzati lakásállomány

Tulajdonviszonyok

Az Önkormányzat tulajdonában az ingatlanvagyron kataszter adatai szerint 410 lakás van. Ezek közül 398 lakást kezel bérlakásként a Polgármesteri Hivatal. A fennmaradó 12 lakás valamely intézmény kezelésében van, szolgálati lakásként nyilvántartva. (1. melléklet)

A többlakásos lakóépületek tulajdonviszonyait az alábbi táblázat mutatja be.

Bérlakás állomány (2003. december 31.)	Ingatlan	Lakás
Önkormányzat kisebbségben (nem lakótelep)	55	102
Önkormányzat kisebbségben (lakótelep)	42	99
Kizárólagosan önkormányzati tulajdon	26	134
Összesen	146	398

A lakásállomány összetétele

A 398 bérlakás összesített alapterülete 15.954 m², az átlagos alapterület tehát meglehetősen kicsi, 40,1 m².

A lakások kis méretét igazolja a szobák számának alakulása is. Kétharmaduk csupán egyszobás, a kétszobásnál nagyobbak aránya viszont mindössze 5,6%. (Az „egyszobásnál kisebb” lakás azt jelenti, hogy egyetlen, legalább 12 m² alapterületű szoba sincs benne. Az ilyen lakás - a komfortosságától függetlenül - csak szükséglakás lehet.)

A komfortfokozatot tekintve sem mondható jónak a lakásállomány összetétele, több mint egyharmaduk komfort nélküli vagy szükséglakás. A KSH felmérései szerint Magyarországon a lakások 89%-ában (2003. jan. 1-jei adat) van fürdőszoba, vagyis legalább komfortosak. A bentlakók életminőségét erősen befolyásoló komfortfokozat tehát az Önkormányzatunk tulajdonában lévő lakásokban lényegesen kedvezőtlenebb képet mutat, mint az országos átlag.

Komfortfokozat	Lakás	Arány
Összkomfortos	49	12,3%
Komfortos	198	49,7%
Félkomfortos	24	6,0%
Komfort nélküli	111	27,9%
Szükséglakás	16	4%
	398	

Amennyiben azt is figyelembe vesszük, hogy a Jókai úti lakótelepen kizárólag összkomfortos, a Lándzsa utcai lakótelepen és az Újszász u. 88-ban pedig komfortos lakások vannak, a hagyományos építésű lakások komfortossága még rosszabb képet mutat.

Komfortfokozat	Lakás	Arány
Összkomfortos	6	2,4%
Komfortos	95	37,7%
Félkomfortos	24	9,5%
Komfort nélküli	111	44,0%
Szükséglakás	16	6,3%
	252	

A családi házas övezetekben található önkormányzati lakások fele komfort nélküli vagy szükséglakás, az összkomfortosak aránya pedig igen csekély.

A bérlakások területi eloszlását vizsgálva a következő eredményre jutunk.

Bérlakások területi elhelyezkedése	Lakótelep	Nem lakótelep	Összesen
Árpádföld	0	4	4
Cinkota	0	22	22
Mátyásföld *	87	51	138
Rákosszentmihály	0	92	92
Sashalom	59	83	142
Összesen	146	252	398

* Lakótelephez számítva az Újszász u. 88-at.

A kerületen belüli területi elosztást illetően látható, hogy az Önkormányzat lakásállományának legnagyobb része Sashalom és Mátyásföld területére esik, valamivel kisebb, de jelentős része Rákosszentmihályon található, Cinkotán szórványosan akad, a legkevesebb pedig Árpádföldön fekszik.

A lakások állapota

A rendszerváltozás után az Önkormányzat tulajdonába került lakásokra vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv szabályozása alapján a bérlők számára biztosított vételi jog hatása nagymértékben rányomja bélyegét a lakásállomány jelenlegi állapotára. A tapasztalatok szerint a törvény által biztosított vételi joggal és a kedvezményekkel többségében azok a bérlők éltek, akik bérleménye viszonylag jobb műszaki állapotú volt. A lakótelepi lakásban lakók éltek nagyobb számban a vételi jog lehetőségével, ezért az Önkormányzat tulajdonában jellemzően régebbi építésű, sokszor alacsonyabb komfortfokozatú lakások maradtak.

A lakótelepi társasházakban az Önkormányzat kivétel nélkül 10% alatti kisebbségi tulajdonos. Más megközelítésben mindazok a lakóépületek, amelyek kizárólagos önkormányzati tulajdonban vannak, hagyományos szerkezetű, túlnyomó többségükben a II. Világháború előtt épült, családi házas jellegű épületek. A lakások közel 70%-a igényel valamilyen mértékű javítást, felújítást. Nagyon rossz vagy kritikus állapotúnak minősül a felmért lakások 6-10 %-a.

Az elvégzendő felújításoknak ki kell terjedni a lakások rendeltetésszerű használatához szükséges belső munkálatokra, valamint a lakóépületek épületszerkezeti és külső állagbeli problémáinak megoldására is.

A lakáson belüli munkák költségéhez képest a szerkezeti hibák elhárításának - igen óvatosan - becsült költségei még nagyobbak.

Az épületállomány megőrzésével kapcsolatos tervszerű karbantartási munkáknak egyre nagyobb jelentőségük van.

A Képviselő-testület által 159/2004. (III. 9.) Kt. határozattal elfogadott lakáskonceptió tűzte ki 2009-ig elérendő alapvető célként

- hogy az önkormányzat lakásállományát meg kell tisztítani a romos, illetve kritikus állapotú lakásoktól
- lehetővé kell tenni, és támogatni kell a bérlőknek azon törekvését, hogy a lakását saját költségen komfortosítsa
- 2005-től kezdődően a megmaradó lakásállomány legalább 10 %-át évente, előre tervezett módon fel kell újítani, és a pályázatokon való részvétel önrész fedezetére a költségvetésben évi legalább 20 millió Ft forrást kell biztosítani.

II. A XVI. kerületben megépült lakótelepek általános jellemzői

Lándzsa u. ltp.	nagy blokkos	65-70-es évek
Centenáriumi ltp.	I. 1971-72 blokkos	II. ütem panel házgyári
Jókai ltp.	öntöttvasbeton (alagútzsalus)	80-as évek
Ond vezér ltp.	blokkos	70-es évek
Varga József ltp.	blokkos	70-es évek
Rigó-Pálya ltp.	blokkos	80-as évek

Alkalmazott technológia

1. Középblokkos technológiával épültek 1958-1966 között
2. Alagútzsalus technológiával épültek 1970-1988 között
3. Paneles technológiával épültek 1977-1988 között

Fentiekből adódóan a 60-as 70-es években épült házakban a

tetőszigetelések 15-20 év

fennálló vezetékrendszerek 30-35 év

alapvezetékek 25-30 év után teljes cserére szorulnak.
Ugyancsak cserére szorul a felvonó és szellőző rendszer. Hőszigetelés, nyílászáró, kéménybélelés (termofor kémények).

Többlakásos magántulajdonú épületek

A magántulajdonú épületállomány felújítása nem tartozik közvetlenül az önkormányzat felelősségi körébe. Ugyanakkor a LXXVIII Etv. 47 §-a értelmében az Építésügyi hatóság elrendelheti az építmény jó karbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését illetőleg az építmény felülvizsgálatát szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot az életet és egészséget a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.

Ebből adódóan az önkormányzatnak foglalkoznia kell a magántulajdonú épületek műszaki állapotával.

Általános tapasztalat a magánszemélyek általában karbantartják, szükség esetén - akár hitel igénybevételével - felújítják lakásaikat.

A többlakásos magántulajdonú állomány - becslésünk szerint az önkormányzati lakásállomány cca. 30-40 %-a. Nincs átfogó felmérése az önkormányzatnak ezen épületek állapot meghatározásáról.

III: Felújítási programhoz kapcsolódó feladatok

Az önkormányzati lakáspolitikát - amely a Képviselő-testület által elfogadott lakáskonceptióban került meghatározásra, számít a pályázat útján elnyerhető központi támogatásokra.

A koncepcióban hangsúlyt kaptak a beruházás jellegű kiadások, mint a lakásvásárlás, a lakásépítés, a meglévő lakásállomány korszerűsítése.

Támogatott a lakások fenntartása is.

Mindemellett olyan stratégiát kell kidolgozni, és követni, amely pótlólagos források előteremtésével, az önrész kiegészítésével a beruházások támogatását szolgálják.

A felújítási program keretén belül az alábbi igények szerinti műszaki feladatokat kell támogatási rendszer rendeleti megalkotásával megoldani:

- a) Az iparosított technológiával készült épületek életkora meghaladja a 20-30 évet, néhány esetben már közelít a 40 év felé. Mivel akkoriban egyszerre több épületet, nagy tömegben, és rövid határidővel építettek, ebből eredendően a kivitelezés során több hiba is adódhatott. Ezen okok, és az életkor miatt az épületek felújításra szorulnak, mely feladatok általában négy fő csoportba sorolhatók:
 1. Csapadékvízvezetés, tetőszigetelés cseréje,
 2. Külső nyílászárók cseréje,
 3. Külső homlokzat hőszigetelése,
 4. Belső épületgépészeti rendszer cseréje.

- b) A múlt század fordulóján és a II. világháború előtt épült kertés házak eredeti állapotban történő helyreállítását, illetve megóvását szintén önkormányzati beavatkozással kell segíteni. A feladatok közül kiemelkedik az ómátyásföldi villanegyed, valamint a régi szentmihályi rész épített környezetének védelme. A feladat minden esetben az eredeti állapot megőrzése, illetve visszaépítése.

Csapadékvízvezetés, tetőszigetelés cseréje:

- Az első csoportba azok sorolhatók, amelyek csak csapadékvíz elleni tetőszigetelési cserét igényelnek.
- A második csoportba azon épületek sorolhatók, amelyeknél a csapadékvíz elleni tetőszigetelést is, és az alatta lévő hőszigetelést is cserélni kell, mivel a mai hőtechnikai szabványoknak már nem felelnek meg, vastagságuk nem megfelelő, illetve olyan anyagból készültek, hogy az eltelt közel három évtized alatt előregedtek, így a műszaki, hőtechnikai tulajdonságaik jelentős mértékben megromlottak.

Külső nyílászárók cseréje

Az iparosított technológiával épült épületben alkalmazott nyílászárók a mai hőtechnikai szabványokat és követelményeket nem elégítik ki, ezért az épületben fajlagosan itt jelentkezik a legnagyobb hőveszteség, valamint az időjárási viszontagságokban sem olyan ellenállóak, mint a mai külső nyílászáró típusok.

Külső homlokzat hőszigetelése:

- A panelos technológiával készült épületek két csoportba oszthatók.
Az első generációs panelházaknál az egész homlokzat külső újrahőszigetelése szükséges, mivel az itt korábban felhasznált hőszigetelő anyagok az idő múlásával vizet kaptak, illetve öregedési, zsugorodási folyamaton mentek keresztül, aminek következtében jelentősen romlott a hőszigetelési képességük.
A második generációs panelházaknál egy esetleges panelhézag szigetelés elengedő lehet, hogy a mai kor hőtechnikai követelményeinek megfeleljenek.
- A blokkos technológiával készült épületeket mindenképpen teljes felületen kell hőszigetelni, mivel a mai hőtechnikai szabványoknak nem felelnek meg mert magas a hőveszteség a homlokzaton.
- Az alagútzsalus technológiával készült épületeknél már korszerűbb technológiával készült a homlokzati hőszigetelés, csak javításokra van szükség, illetve az ablakok cseréjénél célszerű a nem megfelelő minőségű parapet falakat kicserélni.
- Esztétikai szempontból is előnyös lehet bármelyik iparosított technológiával készült épületnél a homlokzat teljes felületű hőszigetelése.

Belső épületgépészeti rendszer cseréje:

Az elmúlt közel 30 év nyomot hagyott a gépészeti rendszereken is. A szabványok jelentősen változtak, az akkor használatos anyagok, technológiák elavultak, előregedtek, a szakszerűtlen üzemeltetés és az általános karbantartások elmaradása miatt bekövetkezett rendszerhibák, mely okok miatt a gépészeti rendszerek (fűtés, vízellátás, csatornázás, elektromos hálózat, szellőztető rendszer) cseréje indokolt. Összegzésként elmondható, hogy jelenleg a felújítási igényt még csak becsülni lehet, pontos értékeket csak az adott épület szakszerű felmérésével lehet megadni.

Külön hangsúlyt kell fektetni a ma már életveszélyessé vált termofor kémények felújítására.

A XVI. kerületben 1974-1986 között épült lakótelepeken is úgynevezett termofor kémények kerültek beépítésre, ami az építés időszakában a Típus Tervező Intézet fejlesztése és az építésügyi hatóság jóváhagyása mellett széles körben alkalmazott a magyar építőipar. Ezekbe a kéményekbe kerültek bekötésre a vízmelegítő és fali fűtő gázkészülékek. Az idők folyamán bebizonyosodott, hogy ezek a kémények a működés során tönkremennek, tömörtelenné és a keletkező gáz égéstermék visszaáramlása okán életveszélyessé váltak. Ezért elkerülhetetlen a kéményeknek felújítása, rendbetétele.

lakótelep	lakás szám	építés éve	építési technológia	egyéb
Centenáriumi ltp. I. ütem	1355	1972-1979	kohósalak blokkos	termofor kéményes
Centenáriumi ltp. II. ütem	466	1981-1986	kohósalak blokkos	termofor kéményes
Ond vezér ltp.	468	1975-1986	kohósalak blokkos	termofor kéményes

A lakások száma a lakótelepeken

Centenáriumi lakótelep I. ütem	1355 lakás
Centenáriumi lakótelep II. ütem	446 lakás
Ond Vezér lakótelep	468 lakás
Szent Korona utcai ltp.	395 lakás
Cziráky utcai ltp.	80 lakás
összesen:	2744 lakás

Ennek a feladatnak a megoldása az önkormányzat teherviselési lehetőségeit figyelembe véve 4-5 évre szóló feladatot jelent az ismert pályázati rendszeren belül.

IV. Felújítás pályázati lehetőségei

A XVI. kerületi Önkormányzat az épület felújítási program keretén belül élni kíván mindazon pályázati lehetőségekkel, amelyeket a Belügyminisztérium, illetve a Budapest Főváros Önkormányzata, vagy bármely más kiíró szerv biztosít.

A támogatás elsősorban az alábbi célokra vehető igénybe azon társasházi közösségek, lakásszövetkezetek, valamint családi házat tulajdonló magánszemélyek, illetve vállalkozások számára, akik megfelelő önrésszel is rendelkeznek:

Az épület fő tartószerkezeteinek felújítása

- tetőfelújítás
- kéményfelújítás
- homlokzati nyílászárók felújítása, cseréje
- függőfolyosók tartószerkezetének felújítása
- lift felújítása
- épületgépészeti berendezések felújítása korszerűsítése
- épület hőszigetelésének javítását célzó munkálatok
- épület eredeti állapotában történő felújítása, illetve visszaépítése

A támogatás formája lehet visszatérítendő, illetve vissza nem térítendő támogatás.

Az Önkormányzat a támogatás feltételeit külön rendeletben határozza meg. A rendelet alapján az éves költségvetésében biztosított keret felhasználásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni igény szerint.

Az önkormányzat forrást kíván biztosítani a saját tulajdonában álló lakóépületek, lakóépület részek felújításának támogatására kiírt pályázatokhoz elsősorban a leromlott műszaki állapotú olyan önkormányzati tulajdonú lakóépületek felújítására, amelyeket az önkormányzat tulajdonába meg kíván tartani, és amelyekben a komfort nélküli illetve félkomfortos lakások aránya a 30%-ot meghaladja.

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

Az önkormányzati tulajdonú lakások vegyes tulajdonú társasházként működő lakóépületekben találhatók. Ezért az önkormányzat a saját tulajdonát érintő épület felújításokat a többi tulajdonossal pályázva tudja megszervezni.

Természetesen a támogatás megítélésével összefüggő referenciák között elsőbbséget élvez a rosszabb állapotú, közösségi érdeket szolgáló önkormányzati vagyont is megjelenítő lakóépületek, de ennek megítélésekor a tulajdonosi közösség nem mentesülhet a pályázati kötelezettség alól.

A felújítási program fontos célja, hogy a pályázati úton elérhető támogatások bővülő forrásait biztosítsa a kormányzati támogatási forrás mellett. Ez megvalósulhat rövid lejáratú kamatmentes visszatérítendő támogatással, mind vissza nem térítendő támogatással.

Ezek formáit az adott pályázatra kiírt rendeletében határozza meg a Képviselő-testület.

Ez a feladat a lakóközösségek és az önkormányzat pénzügyi helyzete, illetve az állami támogatás ma ismert mértéke mellett több évtizednyi időre kiterjedő feladatot jelent az önkormányzat számára.

Összegezve és leszűkítve 2004.- 2009. évre vonatkozóan a felújítási programnak az alábbi feladatokat kell meghatározni.

1. 2007-ig ki kell dolgozni az épület felújítási pályázatokhoz kötődő támogatási rendszert.
2. Át kell tekinteni és szükség szerint módosítani kell 2006-ig az önkormányzat helyi támogatásról szóló rendeletét. Fel kell deríteni a magán és önkormányzati kézben lévő, a II. világháború előtt épült családi házakat, és azokról listát kell vezetni. A felmérést 2005. december 31-ig be kell fejezni.
3. Az önkormányzat költségvetésében évenként növekvő mértékben forrást kell biztosítani a pályázatokon való részvételhez szükséges saját erő biztosítására.
4. Évenként igény szerint a pályázati kiírásokhoz igazodóan kell áttekinteni a támogatás feltétele rendszerét.
5. Rendszeresen figyelni kell a Belügyminisztérium és a Fővárosi Önkormányzat honlapján megjelenő és az épület felújításokhoz kötődő pályázati lehetőségeket.

6. Az önkormányzatnak a saját tulajdonban maradó épület állományára - összhangban a lakáskonceptióval - 2009-ig részletes felújítási tervet kell kidolgozni olyan szintű előkészítés mellett, hogy az alkalmas legyen bármely pályázaton való részvételre. (Pl. a Fővárosi Önkormányzat által város rehabilitációs keret felhasználására kiírt pályázat)
7. A felújítás ütemezésére vonatkozó tervet 2005. december 31-ig kell elkészíteni.