

a lakótelepek komplex rehabilitációs programjának kidolgozására és
mintaprogramok indítására Miskolc Avas városrészben.

A lakótelepek fennmaradása, korszerűsítése, az ott élők életkörülményeinek javítása érdekében az országgyűlés megállapítja, hogy:

a) a lakótelepeken épült közel 800 ezer lakás a magyar lakásállomány 20 %-a, a népesség 25%-nak otthona, a nemzeti vagyon védendő része.

Az előző kormányok, önkormányzatok és a lakosság jelentős anyagi forrásokat fordítottak korszerűsítési célokra, míg jelenleg a panelprogram lelassult, és megszűnése fenyeget.

b) a lakótelepeken élők rezsiköltségeinek csökkentése nemcsak társadalompolitikai, hanem nemzetgazdasági ügy is, melyet fenntartható módon nem az árak befagyasztásával, hanem a közüzemi szolgáltatások (fűtés, víz-csatorna, hulladékgyűjtés és elszállítás, épületgépészet stb.) korszerűsítésének folytatásával és teljes körűvé tételével és az épületek energia-hatékonyságának javításával kell szolgálni.

c) a lakótelepen élők gondjai nem azonosíthatóak a rezsiköltségek nagyságával. A műszaki megoldások szükségszerűen kényeszerű üzemeltetési közösségeket teremtenek. Arra, hogy tulajdonszerzéssel ki lesz tagja, a közösségnek nincs befolyása, de bármelyik lakó fizetőképessége megrendülésekor annak következményeit egyetemlegesen viselniük kell. Ezért sürgető az üzemeltetési közösségek működésének (a tulajdonszerzéssel történő bekerüléstől egészen a fizetéseképtelenség miatti kikerülés esetéig történő) újraszabályozása.

d) a lakótelepek műszaki és társadalmi rehabilitációja racionális társadalmi befektetés. Egyfelől az általuk elfoglalt – többnyire belső - városi területek, a kiépített jó közlekedési kapcsolatok, infrastruktúra és szolgáltató-rendszer megőrzendő érték (korábbi befektetés), másfelől az új építésű lakóparkokkal szembeni olcsóbb lakásárak az első lakás megszerzését, az alacsony kerestetű többgyermekesek önálló otthonteremtését itt lehetővé teszik. Az „alulról nyitott” középosztályba történő társadalmi felemelkedés kézenfekvő térbeli kerete a lakótelep, családok százezreinek mással (lakóparkkal, családi házzal) nem helyettesíthető lehetősége.

e) a lakótelep nemcsak építészeti, hanem közösségi tér is. A lakóparkok legnagyobb előnye a több szolgáltatás, a homogénebb egzisztenciális és

kulturális lakónépesség és- ezzel összefüggésben is- a nagyobb biztonságérzet. A lakótelep társadalmi rehabilitációja tehát igényel olyan intézkedéseket is amelyek támogatják a lakótelepi intézményeknek és civil szervezeteknek a családok közösségi beilleszkedését segítő tevékenységét, többlétszolgáltatásokkal bővítik a családi közös tevékenységek lehetőségeit a lakótelepi lakás korlátaihoz képest, és növelik az ott élők biztonságérzetét.

2. Az Országgyűlés felhívja a Kormányt, hogy a határozat mellékletét képező követelményrendszer és ajánlások szerint

- készítse elő és terjessze az Országgyűlés elé a feladatok végrehajtásához a szükséges törvényjavaslatokat,
- alkossa meg a végrehajtáshoz szükséges jogszabályokat (kormány illetve miniszteri rendeleteket),
- hozza meg a jogalkotást nem igénylő intézkedéseket,
- tervezzék, illetve szervezzék meg a mintaprogramokat és biztosítsa a finanszírozáshoz szükséges forrásokat.

Felelős: Miniszterelnök

Határidő: a törvényjavaslatok előkészítésére és elfogadására, a programok megalkotására és a finanszírozás biztosítására 2012. december 31.

Melléklet a (.....) számú Ogy. határozathoz

Eddigi tapasztalatunk alapján 4 fő intézkedéscsoportot ajánlunk a Kormánynak.

A) A kényszerű üzemeltetési közösségek jogi szabályozásának átalakítása, a közös üzemeltetés kockázatainak csökkentése:

- az ingatlanvásárlási szerződés érvényességi feltétele legyen az ingatlannal kapcsolatos, közös költségben fennálló tartozásokról ill. az üzemeltető közösség/társasház, lakásszövetkezet/ pénzügyi helyzetéről szóló nyilatkozat,
- az eladó esetleg fennálló közös költség tartozását a vételárból legyen köteles megtéríteni,
- meg kell könnyíteni a lakásszövetkezetek és a társasházak követeléseinek feltüntetését az ingatlan nyilvántartásban, beleértve ebbe a költségek/közjegyző, földhivatal/ feljegyzésének vagy állami megelőlegezésének lehetőségét is,
- át kell alakítani a behajtási és végrehajtási szabályokat, azok egyszerűsítése, rövidítése, olcsóbbá és biztonságos eredményűvé tétele érdekében/ pl. a lakásszövetkezetek és társasházak követelése előzze meg más szervezetek – bankok szolgáltatók- követeléseit/,
- jelentős fizetés elmaradás esetén ne a fogyasztás korlátozása, illetve a szolgáltatás megszüntetése lépjen életbe, hanem előre fizetős mérőórák felszerelése legyen a következmény(a műszaki korszerűsítés egyik fő iránya az egyedi fogyasztási egységek kialakítása legyen),
- 60 napos fizetési elmaradás esetén induljanak el a műszaki és pénzügyi intézkedések a tartozások halmozódásának elkerülése érdekében,
- dolgozzák ki a lakóközösségek országos garanciaszövetségét, amely a "nemfizetésből" eredő finanszírozási problémákat áthidalja,
- az ÁNTSZ jogosítványainak jelentős megerősítése a lakáshasználat közegészségügyi biztonságának garantálása érdekében (bogarak elszaporodásának, szemét felhalmozásának megelőzése stb.),
- a közös költségben felhalmozódott adósságok – különösen a bűncselekményekkel összefüggő adósságok – kezelésének segítése az állam részéről, a közös üzemeltetés fenntarthatósága érdekében (a nemzeti eszközközkezelő mintájára),
- a felhalmozódott adósságok bizonyos, a közös üzemeltetést veszélyeztető szintjénél lehetőség a tulajdonos váltás kezdeményezésére és finanszírozására,

- a „lakótelepi rendőrség” visszaállítása, térfigyelő kamerarendszerek bővítésével kombinálva.

B) A lakótelepek fejlesztésének, rehabilitációjának támogatása.

1) A lakóközösségi szervezetek működésének „szakmai” támogatása (lakásszövetkezetek, társasházak):

- a lakóközösségek országos szakmai hálózatba szerveződésének támogatása és felügyeletük (szakmai, jogi) megteremtése, a társasházak és lakásszövetkezetek hiteles és bárki által hozzáférhető nyilvántartásának létrehozása,
- akkreditált, folyamatosan képzett szereplőkből országos tanácsadó hálózat kiépítése jogi, üzemeltetési, felújítási, beruházási és pénzügyi kérdésekre,
- új szociális szolgáltatásként „közösségi mediáció” szakmai, módszertani megalapozása és bevezetése,
- a felújításba-beruházásba kezdő közösséget támogató jogi szabályozás és eljárás.

2) A lakóépületek korszerűsítésének műszaki, szakmai támogatása:

- az üzemeltetési problémák megoldására (mérőrendszerek, egyéni fogyasztás és mérés, illetve fogyasztásszabályozás) kutatás-fejlesztési állami megrendelés,
- a „hagyományos” értelemben felújított paneleknél a megújuló energiák felé történő továbblépés jogszabályi támogatása,
- az alaprekonstrukciót szolgáló állami támogatási rendszer átalakítása, források biztosítása a folyamatot előkészítők és menedzselők bevonására illetve a lakhatási támogatás feltételrendszeréhez igazodó egyéni, szociális támogatási rendszer irányába történő elmozdulás,
- a még rendelkezésre álló, illetve a láthatóan meg nem valósuló projektek részére odaítélt uniós források felhasználása illetve átcsoportosítása a lakótelepi környezet rehabilitációjára (járdák, utak, parkolók, parkok),
- a 2014-2020 évekre vonatkozó EU tervezési folyamatban biztosítani kell, hogy a lakótelepi rehabilitáció kiemelt fejlesztési célként szerepeljen,
- a téglalapítású lakótelepek műszaki felújítási lehetőségeinek megteremtése (fűtés és melegvíz) mert a rendszerek nemcsak elöregedtek, hanem életveszélyesek.

C) A társadalmi felzárkózás, felemelkedés kiemelt támogatása:

- a hátrányos helyzetű, beilleszkedési gondokkal küzdő családokkal való megkülönböztetett foglalkozás,

- az intézményekben dolgozó, speciális feladatokat ellátó pedagógusok, szociális munkások kiemelt finanszírozása,
- a lakótelepi intézmények lakossági használatának támogatása (tornaterem, hétfégy játszóház, családi együttlét tereinek és a családi közös tevékenység lehetőségeinek bővítése),
- lakótelepi identitást szolgáló programok módszertanának megalkotása, finanszírozásának támogatása.

D) A műszaki korszerűsítés továbbfejlesztett, új lehetőségeinek kipróbálására illetve a közösségek megerősítésére a következő 3 évben induljanak mintaprojektek. A mintaprojektek helyszíne a miskolci avasi városrész (az ország egyik legnagyobb paneles lakótelepe) és a mintaprojektek (beleértve a műszaki fejlesztést, a menedzselés és tanácsadás támogatását, a közösségi tevékenységeket) évi 1-1 Mrd Ft-os támogatásban részesüljenek. Az 1 Mrd Ft-os keretösszeg felhasználási javaslatát – helyi pályázat alapján – az önkormányzat készíti el, a végleges döntést a Nemzeti Fejlesztési és a Nemzeti Erőforrás Minisztérium hozza meg.

Indokolás

A múlt század II. felében a városi lakhatási problémák megoldására, a megfelelő munkaerő biztosítására lakótelepek épültek. A lakótelepeket az akkori kor munkavállalói (munkások, tanárok, mérnökök, egyetemi oktatók, közigazgatási vezetők) lakták be, szociális összetételük viszonylag homogén volt.

Lakótelepszerűen mintegy 800 ezer lakás épült, a magyar lakásállomány 20%-a, ahol a népesség megközelítőleg 25%-a él.

A rendszerváltás felgyorsította a korábbi, viszonylag homogén társadalmi összetétel sokszínűbbé válását. Elsőként az előregedés – a lakótelepeken ma rendkívül sok nyugdíjas él – majd a munkanélküliség, illetve ellenpólusként a jobb anyagi körülmények között élők elköltözése nyomán a lakótelepeken az alsó középosztály, illetve a felkapaszkodni akaró és tudó, kevés jövedelmű társadalmi csoportok koncentrálnak.

A sokszínűbbé vált lakossági összetétel együttműködési és együttélési problémákat gerjeszt az üzemeltetésben, a fejlesztési programok felvállalásában, de a lakás és a környezet használatban is.

Gyorsan kiderült az is, hogy ezeknek a lakásoknak a technikai- technológiai szintje, minősége nem felel meg a mai kor követelményeinek. Mindenekelőtt az energia felhasználás okoz – nemcsak családi, hanem nemzetgazdasági szintű – gondokat, de fontos az is, hogy – különösen a panelos technológiáknál – a fogyasztás egyénileg nem mérhető vagy korlátozható (a fűtésen kívül pl. a vízfogyasztás is ilyen). A rossz megoldások miatt az üzemeltetési költségek magasak, ami jelentős és növekvő tartozásállományt eredményez a közüzemi szolgáltatóknál. A magas költségeken túl azonban van egy jelenség, amelyre mindeddig nem fordított a törvényhozás elegendő figyelmet, pedig ez a helyzet alacsony rezsi költségek mellett is folyamatos konfliktusok forrása. A lakótelepeken a műszaki megoldások üzemeltetési kényszerközösségeket hoznak létre, oly módon azonban, hogy a közösségbe való bekerülésre a közösségnek semmiféle ráhatása nincs, miközben az új tag fizetőképessége megrendülésének következményeit a közösségnek kell – hosszabb, rövidebb ideig – viselni, és az egyéni felelősség érvényesítésének nem pénzügyi megoldásai – pl. vízfogyasztás korlátozása – a közösség vétlen tagjait is sújtják. A közösség követeléseinek érvényesítési útjai bonyolultak, lassúak, költségesek és bizonytalan kimenetűek.

A lakótelepek fennmaradása korszerűsítése, komfortosabbá válása nemzetgazdasági és társadalmi érdek. A lakótelepek ugyanis értékes városi területeket foglalnak el, kiépített infrastruktúrával, közlekedési kapcsolatokkal és gazdag kereskedelmi, oktatási, egészségügyi szolgáltatásokkal rendelkeznek. Az utóbbi évtizedben azonban a megrendült társadalmi státuszú, biztonságú, kulturáltságú lakótelepekkel szemben az emberek érdeklődése az új építésű lakóparkok felé fordult. A lakhatás gyakorlatilag itt is lakótelepszerű, de

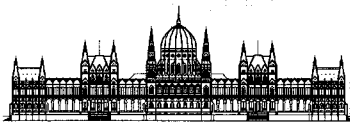
korszerűbb építési és gépészeti technológiákkal kiegészíti azokat több, az ott lakóknak nyújtott szolgáltatás (edzőterem, biztonsági őrzés stb.). A magasabb minőségű lakás, lakókörnyezet, a plusz szolgáltatások és a biztonság olyan vonzerő, ami azoknak az érdeklődését is a lakóparkok felé fordította, akiknek az anyagi lehetőségeit ez meghaladta, így a lakótelepek elhanyagolása mind egyéni, mind társadalmi szinten megspórolható többletköltségekkel, esetenként családi tragédiákkal jár. (Sokan gondolják, hogy a magasabb lakásár védelem a társadalmi problémák begyűrűzésével szemben, pedig azok ezen a szinten is megjelennek, pl. a 90-es években épült egyik neves „házban” a lakók kb. 10 %-a fizetési gondokkal küzd.)

A lakótelepek társadalmi értéket is képviselnek. Bár a lakásárakban az itt lakók komoly értékvesztést szenvedtek el, ugyanakkor éppen e miatt még mindig a legmegfizethetőbb első lakás vagy alacsony keresetű több gyermekes családoknak az elérhető önálló otthon. A lakótelepek tehát a társadalmi felzárkózás, az esélyegyenlőség biztosításának megfelelő térbeli keretei lehetnek, ha a közösségbe kerülés és az ott élés szabályozása átalakul, illetve a lakótelepi intézményi és szociális munka kiemelt segítséget kap ezen fontos társadalmi folyamat támogatásához.

Összegezve: Mindaddig a lakótelepek problematikája alapvetően mint „rezsi” probléma jelent meg. Ez fontos szempont, de önmagában elégtelen megközelítés ahhoz, hogy megállítsuk a lakótelepek leromlását és biztosítsunk egy társadalmi és technikai teret a társadalmi mobilitásnak – értve ez alatt a térbelit és a társadalmi hierarchiában történő előrehaladást is.

Az előző kormányok első programjai a panelrekonstrukcióval a rezsi-költségekre fókuszáltak. A tapasztalatok nyomán azonban 2006 - 2010 között a ROP- ok keretében elindult egy komplex, szociális városrehabilitáció előkészítése a lakótelepeken, melyre többek között Miskolc is készült. Jelen körülmények között a panelprogram „leült”, lakótelep rehabilitációról pedig szó sincs. A felsorolt érvek alapján azonban meggyőződésünk, hogy nemzetgazdasági és társadalmi érdek is a politika fókuszába visszaemelni ezt a kérdéskört.

Fontos arra is felhívni a figyelmet, hogy a javasolt program jelentős hatást gyakorolhat a nagyon nehéz helyzetben lévő építőipart segítő megrendelésekre. A program alapvetően felújítási munkát jelent, így várhatóan a hazai vállalkozások a közbeszerzési eljárásoknál előnyben lesznek.



DEMOKRATIKUS KOALÍCIÓ
Országgyűlési képviselőcsoportja

Határozati javaslat

Lezsák Sándor úr
az Országgyűlés elnöki jogait gyakorló alelnök

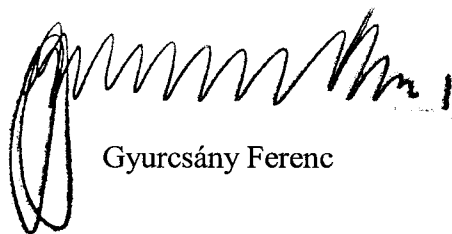
Helyben

Tisztelt Alelnök úr!

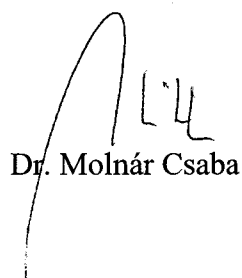
Mellékelten - a Hárszabály 87. § (1), valamint 98. § (1) alapján – benyújtom „A lakótelepek komplex rehabilitációs programjának kidolgozására és mintaprogramok indítására Miskolc Avas városrészben” szóló országgyűlési határozati javaslatot

Budapest, 2012. május 7.

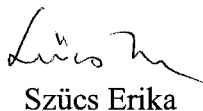
Tisztelettel:



Gyurcsány Ferenc



Dr. Molnár Csaba



Szücs Erika